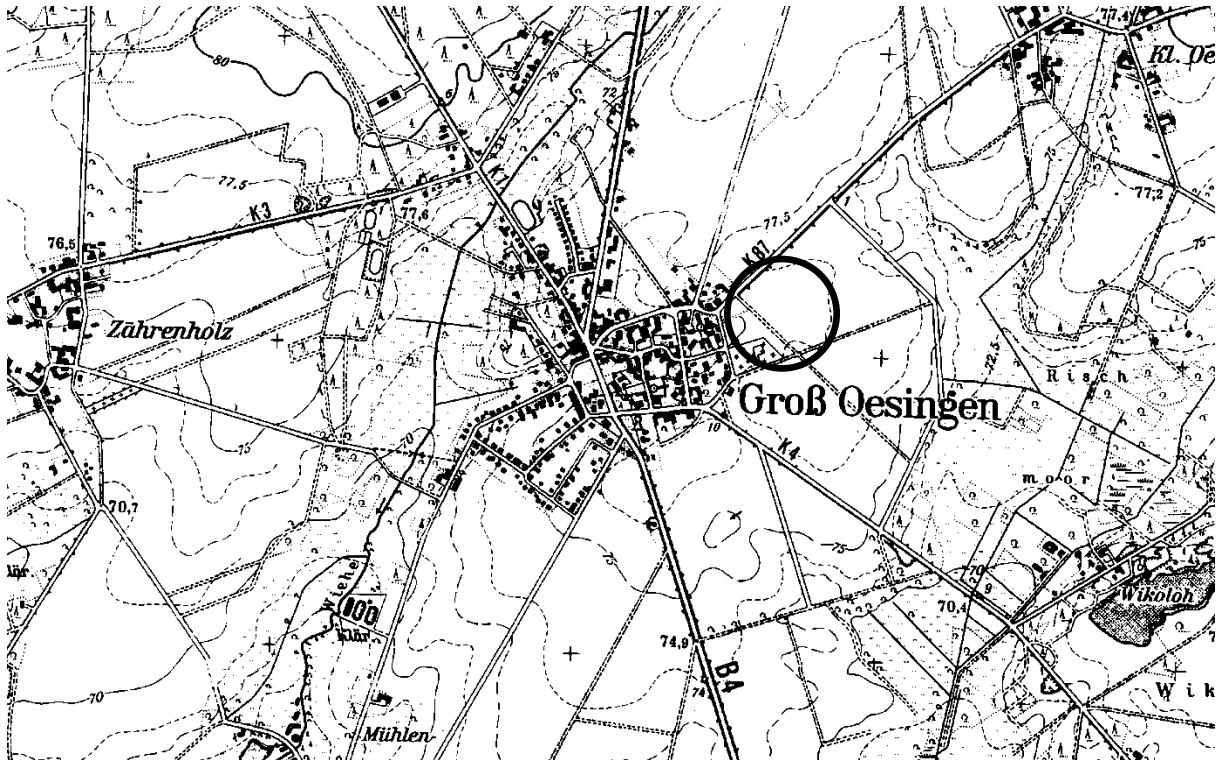


Begründung zum Bebauungsplan "Siekfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 2. Änderung "Zum Siekfeld" mit örtlicher Bauvorschrift



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, B. Sc. N. Knöchelmann; A. Körtge, K. Müller

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	5
2.2 Grünflächen	7
2.3 Verkehrsflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Boden	9
2.6 Brandschutz	9
2.7 Belange der Landwirtschaft	10
3.0 Umweltbericht	11
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	19
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	20
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	21
3.3 Zusatzangaben	21
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	22
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
3.3.4 Quellenangaben	23
4.0 Eingriffsbilanz	24
5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	25
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	26
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	28
8.0 Zusammenfassende Erklärung	29
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	30
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	30
11.0 Verfahrensvermerk	30
Anlage: Externe Ausgleichsfläche	31

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.002 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 28.02.2017) 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 junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können.

Das RROP weist die 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 Siedlungsbereich von Groß Oesingen dar. Westlich und nördlich des Plangebietes prägen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die zeichnerische Darstellung des RROP, hieran schließen sich Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) an. Im Westen des Änderungsbereiches ist als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (3)) die Bundesstraße 4 festgelegt, westlich der B 4 schließen sich weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft an, diese gehen im weiteren Verlauf in Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4. (6/8)) sowie für die Erholung (III 2.4 (5)) entlang der Wiehe über.

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,

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 in der zurzeit gültigen Fassung

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. Die Gemeinde Groß Oesingen kommt 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.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf Stand: Änderung 37a) stellt den Plangelungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Straßenverkehrsfläche zur Erschließung festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Nr. 2 BauGB³⁾ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Westen des Plangebietes schließt der seit dem 31.10.2000 rechtskräftige Bebauungsplan "Zum Siekfeld" mit örtlicher Bauvorschrift an. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer eingeschossigen Bebauung und Einzel- und Doppelhäuser fest. Nach Osten und Süden, zum Übergang zur freien Feldflur, sowie nach Westen als Abstandsgrün zum Friedhof, wurde eine fünf Meter breite Anpflanzungsfestsetzung getroffen. Nach Norden, wo die Flächen zurzeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen und zudem damals unterirdische Leitungen verliefen, wurde in einer Tiefe von 18 m eine Grünfläche festgesetzt.

Im Jahr 2005 hat die Gemeinde bereits auf die nicht umgesetzte Anpflanzungsfestsetzung und deren teilweise Bebauung reagiert und den Ausgleich des Bebauungsplan "Zum Siekfeld" dahingehend neu geregelt, dass der im Urplan bilanzierte Ausgleich in Form der Anpflanzungsfestsetzung auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgt ist. Dieses erfolgte in der 1. Änderung des Urplans schriftlich durch eine textliche Festsetzung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist notwendig, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Anpflanzungen in den südwestlichen Randbereichen sollen eine Verwaltung gegen Wasser aus Starkregenereignissen von den angrenzenden Ackerflächen

³⁾ Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 – In-Kraft-Treten der letzten Änderung am 26. November 2014

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

sichern und die Einbindung der Baugebiete in das Landschaftsbild unterstützen sowie die Eingriffe in den Naturhaushalt mit ausgleichen. In diesem Bereich der Ortslage bildet nun das geplante Baugebiet den neuen Ortsrand von Groß Oesingen.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

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

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Groß Oesingen Wohnbaugebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Siekfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift, kommt die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen herbeizuführen.

Um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen, wird eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in straßenbegleitenden Versickerungsmulden angestrebt.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen getroffen. Somit wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁴⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird in teilweise durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teilweise auf einer externen Fläche erbracht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das geplante Wohngebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Groß Oesingen und schließt hier an die vorhandene Wohnbebauung an. Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan Baugebiete, Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen und ein Kinderspielfeld festgesetzt. Gleichzeitig werden Teilflächen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Zum Siekfeld" geändert.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO⁵⁾

Die festgelegte Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt die notwendige Wohnfunktion und andererseits die bestehende Nachbarschaft zu vorhan-

⁴⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

⁵⁾ Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990; In-Kraft-Treten der letzten Änderung durch Bekanntmachung vom 20. September 2013

denen Wohngebieten. Des Weiteren stellt die Wahl dieser Gebietskategorie die sinnvolle Fortsetzung der angrenzenden Bebauung entlang der Straße "Zum Siekfeld", die hauptsächlich der Funktion Wohnen dient, dar.

Hier sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. 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 Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximale Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten, während die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt aufweisen darf. Damit wird ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Dadurch werden dadurch verschiedene Hausformen, vor allen Dingen das z.Zt. beliebte Toskanahaus, möglich. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird in Verbindung mit der maximalen Trauf- und Firsthöhe vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Auch zur Anpflanzungsfestsetzung im Nordosten und Süden des Plangebietes hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m ein. Zur vorhandenen Bebauung, südwestlich des Planbereiches, wird die Baugrenze auf 5,0 m zu den ursprünglichen Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne abgerückt, um mit der geplanten Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung einzuhalten. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und berücksichtigen.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zum Siekfeld" werden die Flächen der Anpflanzungsfestsetzung aus dem Urplan, die entlang der Nordostgrenze über Süden nach Westen entlang der Friedhofsgrenze verlief, noch einmal aus den Darstellungen herausgenommen. Im Jahr 2005 hat die Gemeinde bereits auf die nicht umgesetzte Anpflanzungsfestsetzung und deren teilweise Bebauung reagiert und den Ausgleich des Bebauungsplan "Zum Siekfeld" neu geregelt, indem der im Urplan bilanzierte Ausgleich in Form der Anpflanzungsfestsetzung auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgt ist. Dieses erfolgte in der 1. Änderung des Urplans nur schriftlich per textliche Festsetzung.

Zusätzlich entfällt die bisher festgesetzte Baufläche für den bereits in der Parzellierung berücksichtigten Straßenstich, an den nun das neue Baugebiet anschließen soll, und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in die Festsetzungen übernommen. Da auch mittlerweile im Norden des Urplans die Leitungsführung verändert worden ist, kann die Grünfläche im Sinne der Nachverdichtung als Baufläche genutzt und festgesetzt werden. In den Bauflächen sind damit die Baugrenzen gemäß dem Urplan

anzupassen. Außerdem entfällt das Zu- und Abfahrtsverbot zur K 87, da im Zuge des Bebauungsplans "Siekfeld II" die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt wird.

2.2 Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Mittig am südwestlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für die Anlage eines Kinderspielplatzes in Anspruch genommen wird. Hiermit soll das Baugebiet besonders für junge Familien mit Kindern attraktiv gestaltet werden und ein Spielplatz in fußläufiger Erreichbarkeit für das neu geplante Baugebiet aber auch für die angrenzende bereits bestehende Wohnnutzung angeboten werden.

Eine zweite Grünfläche wird im Süden des Plangebiets festgesetzt. Hier soll eine Eingrünung des Baugebietes von der Gemeinde vorgenommen, zum Schutz vor Stäuben aus dem Befahren des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Feldweges. Diese Maßnahme gilt insbesondere dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild. Die Gehölze werden mit zunehmender Größe das Baugebiet immer mehr in die Landschaft einbinden.

- Öffentliche Grünflächen

Im Süden des neuen Baugebietes zwischen Baufläche und dem südlich davon gelegenen Feldweg wird eine zwei Meter breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist überlagert mit einer Anpflanzungsfestsetzung, diese soll, wie die anderen Anpflanzungsfestsetzung auf der privaten Grünfläche mit den gleichen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, damit das Baugebiet einheitlich eingegrünt wird und um die Stäube, die aus der Befahrung durch die landwirtschaftlichen Maschinen entsteht, zu binden. Die einige Unterbrechung der Anpflanzung erfolgt durch den Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,50 m.

- private Grünflächen

Am Nordostrand wird zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen eine Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Innerhalb des Grünstreifens kann eine Aufschüttung von bis zu 0,5 m vorgenommen werden. Am südöstlichen Rand der Grünfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg. Damit die hieran angeschlossenen Ackerflächen auch weiterhin über diese Zuwegung angefahren werden können, wird die Fläche in der Breite des Weges von der Bepflanzung ausgenommen.

2.3 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche wird von Norden nach Süden in einer Breite von 9,00 m festgesetzt, diese beinhaltet sowohl die Planstraße als auch die einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulden von 1,00 m Breite. Die Planstraße stellt den Anschluss des Baugebietes an die Klein Oesinger Straße im Nordwesten her. Der Anschlussstich an die Straße "Zum Siekfeld" im Südwesten nimmt die Breite von 7,00 m der Bestandsstraßenbreite auf und führt diese bis zum Anschluss an die Hauptschließung des Plangebietes fort. Hiermit soll eine Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen von Groß Oesingen erreicht werden. Im Zuge des Ausbaus der

Planstraße wird die Ortsdurchfahrt an der Klein Oesinger Straße an das nordöstliche Ende des Plangebiets verlegt. Damit können die drei direkt an die Klein Oesinger Straße angrenzenden Baugrundstücke im Plangebiet von der innerörtlichen Haupterschließungsstraße aus erschlossen werden.

Im Bereich des Wendekreises ist gemäß Richtlinie für die Anlage von Straße (RAST), Bemessungsgrundlage 2-achsiges Müllfahrzeug, ein Bereich mit einem Durchmesser von min. 18 m vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Dieses wird durch die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21 m sichergestellt.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Von der Planstraße werden im nordöstlichen Teil des Plangebiets ein optionaler landwirtschaftlicher Erschließungsweg mit einer Breite von 8,0 m zum Erreichen der angrenzenden Ackerflächen, sowie ein Fußweg von 3,5 m Breite nach Süden als fußläufiger Anschluss an den Feldweg festgesetzt. Der Fußweg kann für den Bereich der südlichen Stichstraße im Havariefall auch als Notzufahrt dienen.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Bauanzeige auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zum Siekfeld" wird für den bereits in der Parzellierung berücksichtigten Straßenstich, an den nun das neue Baugebiet anschließen soll, als öffentliche Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt.

2.4 Ver- und Entsorgung

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

Aufgrund der Topographie des anstehenden Geländes ist es notwendig, das anfallende Schmutzwasser, das mittels eines Freigefällekanals gesammelt wird, über ein zentrales Pumpwerk in die bestehende Kanalisation zu heben. Für das Pumpwerk, das außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums gesetzt werden soll, ist auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ein Grundstück zu parzellieren mit einer Mindestgröße von 6 x 4 m. Der Standpunkt des Pumpwerkes wird im Bebauungsplan dargestellt. Nebenan wird auf einer genauso großen Fläche eine Trafostation errichtet. Eine Sicherung zum Kinderspielplatz wird erfolgen.

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.

An der nördlichen Grenze des Plangeltungsgebietes verläuft eine Beregnungserdleitung. Die Lage der Leitung wird zur allgemeinen Planungssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem entsprechenden Sicherheitsstreifen darge-

stellt. Zusätzlich soll im Rahmen der frühzeitigen Erschließung eine Suchschachtung vorgenommen werden, die die Lage der Leitung abschließend festlegt.

2.5 Boden

Parallel zu der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde zum Nachweis der Sickerfähigkeit der Böden⁶⁾ im Baugebiet ein Bodengutachten beauftragt. Zur Erkundung wurden im August 2017 im Plangebiet sechs Kleinrammbohrungen niedergebracht.

Danach treten im oberen Bereich bis zu 0,4 m Tiefe Mutterboden zusammengesetzt aus humosen Bestandteilen und Mittelsanden auf. Darunter sind in gesamten Untersuchungsgebiet grobsandige bis feinsandige und teilweise schwach kiesige Mittelsande anzutreffen.

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

Gemäß DWA – A 138 sind mit der planmäßigen Versickerung von Niederschlagswasser folgende Anforderungen an den Untergrundaufbau verknüpft:

- Durchlässigkeit des Anstehenden zwischen 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-6} m/s
- Mindestabstand zwischen dem Versickerungselement und MHGW größer 1 m

Die ermittelte Durchlässigkeit liegt bei rd. 1×10^{-4} m/s. Auf Grundlage der vorgenommenen Untersuchung ist unter Berücksichtigung des DWA – A 138 die planmäßige Versickerung von Niederschlagwasser möglich.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover gibt den Hinweis, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Zeitzeugen haben jedoch bestätigt, dass im Plangebiet keine Kriegseinwirkungen stattgefunden haben.

2.6 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Nach Rücksprache mit dem Wasserverband wird dieser im Plangebiet einen Unterflurhydranten 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.

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

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen,

⁶⁾ Beurteilung der Möglichkeit zur Regenwasserversickerung, Projekt Groß Oesingen, Projektnummer 170801, Geobüro Gifhorn, Dipl.-Geol. Frank Heinz, Gifhorn, 12.09.2017

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

....

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 Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

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.

Die Zuleitung zur Bewässerung der angrenzenden Feldflur im Nordosten verläuft entlang der Kreisstraße. Die Lage der DN 100 Leitung ist im Plan mit einem Schutzstreifen von 2 m festgesetzt. Hier muss bei dem Setzen von Zaunelementen besonders Rücksicht genommen werden, ebenso können keine tiefwurzelnden Bepflanzungen in dem Bereich vorgenommen werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Baugebiet "Siekfeld II" liegt im Osten der bebauten Ortslage von Groß Oesingen. Im Südwesten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Zum Siekfeld" an. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche wird bisher als Ackerfläche genutzt.

Bauliche Vorrägungen des Plangebietes bestehen durch die südwestlich anschließende bebaute Ortslage.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Groß Oesingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siekfeld II" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Junge, ortsansässige Familien sollen somit in Groß Oesingen gehalten werden. Gleichzeitig wird der westlich angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan ein zweites Mal geändert. Es erfolgen notwendige zeichnerische Anpassungen an die bereits rechtskräftige 1.Änderung, in der per textliche Festsetzung die Anpflanzungsfestsetzung auf eine externe Ausgleichsfläche verlagert wurde. Gleichzeitig wird eine in der Parzellierung bereits vorgehaltene Stichstraße von einer Baufläche in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche geändert. Ebenso wird eine bisherige Grünfläche, unter der unterirdisch verlaufende Leitungen in eine andere Trasse verlegt wurden, in eine Baufläche im Sinne der Nachverdichtung geändert. Die Baugrenzen werden in diesem Zuge angepasst.

Es wird für den Bebauungsplan "Siekfeld II" ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Am Übergang der Bauflächen in die freie Landschaft wird nach Nordosten und Südosten eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch-Hecke getroffen, hier soll eine neue Ortsrandeingrünung entstehen. Mittig im Plangebiet, am Übergang zur Bestandsbebauung wird ein Kinderspielplatz geplant, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung im Nordosten erfolgt auf einer Verwallung in geringer Höhe, die dem Abfangen der Oberflächenwasser von Starkregenereignissen aus den angrenzenden Ackerflächen dient und soll gleichzeitig den Übergang in die freie Landschaft schaffen. Im Süden schafft eine öffentliche Grünfläche eine Abgrenzung zu einem vorhandenen Feldweg.

Die Straßenverkehrsfläche für die HAUPTerschließung wird in einer Breite von 9,00 m als neue Planstraße festgesetzt, erschließt über die Klein Oesinger Straße das Baugebiet über die gesamte Länge und wird zusätzlich über einen Stich an das vorhandene Wohngebiet an der Straße Zum Siekfeld angeschlossen. Hier orientiert sich die geringere Straßenbreite an der bestehenden Straßenparzelle aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bindet die hinter dem Baugebiet liegende Ackerfläche an das Straßennetz an. Auch ein Fußgängerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung führt zu einem anschließenden landwirtschaftlichen Weg.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Bebauungsplan "Siekfeld II" umfasst ein Plangebiet von rd. 2,87°ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

• Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3)	rd.	2,27 ha
• Straßenverkehrsflächen	rd.	0,37 ha
▪ davon Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	rd.	0,03°ha
▪ Fußgängerbereich	rd.	0,01°ha
• Öffentliche Grünfläche	rd.	0,07°ha
▪ davon Kinderspielfeld	rd.	0,05 ha
▪ davon mit Anpflanzungsfestsetzung	rd.	0,02 ha
• Private Grünfläche	rd.	0,16°ha
▪ davon mit Anpflanzungsfestsetzung	rd.	0,16 ha

Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung von 50% durch Nebenanlagen wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca.1,02 ha zulässig.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt rd. 2,27°ha. Es entstehen durch die Festsetzungen rd. 1,02 ha versiegelbare Flächen und rd.1,41 ha private Gartenflächen inklusiv der privaten Grünfläche mit den Anpflanzungsfestsetzungen. Als öffentliche Grünflächen sind rd. 0,07°ha festgesetzt. Rd. 0,33°ha sind als Straßenverkehrsflächen und rd. 0,03°ha für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaft), sowie rd. 0,01°ha Fläche für den Fußgängerbereich festgesetzt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Zum Siekfeld" werden die tatsächlichen Änderungen wie folgt in die Bilanz eingestellt:

• Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3)	rd.	0,84 ha
▪ davon WA neu (bisher öffentl. Grünfläche)	rd.	0,07 ha
• Straßenverkehrsflächen	rd.	0,02 ha
▪ davon bisher als WA mit einer GRZ von 0,3 inkl. 50% Überschreitung	rd.	0,02°ha

Die nun zeichnerisch entfallende Anpflanzungsfestsetzung wurde bereits in der 1. Änderung des Urplans bilanziert und erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Daher wird diese nicht mehr in der Abhandlung der Schutzgüter und in die Ausgleichsbilanz mit einbezogen. Auch wird im Folgenden nur die 0,07 ha große neue Baufläche (WA) und die zusätzliche Versiegelung von 55% durch die Umstellung von Bau- in Straßenverkehrsflächen mit 0,01 ha im Umweltbericht betrachtet.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁷⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁸⁾ ⁹⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes¹¹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung.

Für einen erheblichen Teil des Gemeindegebietes von Groß Oesingen, ebenso für das Plangebiet, formuliert der Landschaftsrahmenplan die Aufgabe, vorrangig eine Vernetzung von bodensauren Magerbiotopen innerhalb der Landschaftseinheiten herzustellen. Da der Planbereich zurzeit noch einer intensiven Ackernutzung unterzogen wird, stellen die zu überplanenden Flächen keinen Bereich mit Bedeutung für die o.g. Vernetzungsfunktion dar. Durch die Festsetzungen einer Strauch-Baumhecke sowie einer öffentlichen Grünfläche wird das Plangebiet nach der Realisierung eine höhere Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen. Des Weiteren werden für den Bereich die Zielsetzungen Bodenschutz sowie eine naturnahe Eingrünung des Ortsrandes formuliert, diese werden durch die Festsetzungen der Planung ausreichend berücksichtigt.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, sind nicht bekannt.

Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁹⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

¹⁰⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für die Flächen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. Hier erachtet die Gemeinde die Flächen als sinnvolle Arrondierung der Ortslage mit einer guten Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde. Bei der Abwägung der Belange gewichtet die Gemeinde die Bereitstellung von Bauland höher.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet durch die bauliche Vorprägung und die intensive landwirtschaftliche Inanspruchnahme um einen Bereich mit geringer naturschutzfachlicher- und landschaftsschutzbezogener Bedeutung. Trotzdem werden durch die vorliegende Planung zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die betroffenen Flächen sind dem Naturhaushalt langfristig entzogen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von rd. 2,87 ha handelt es sich um Intensivacker. Die Bestandsplanung umfasst 0,07 ha öffentliche Grünfläche und 0,02 ha Baufläche. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur.

Durch die Neuplanung und den rechtskräftigen Bebauungsplan sind verschiedene Flächen festgesetzt:

- 2,34 ha Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3, mit einer Überschreitung bis 50%,
- Auf angrenzende Grünflächen rd. 0,23 ha.
 - Kinderspielplatz rd. 0,05 ha
 - Anpflanzfestsetzung (öffentl. + priv.) rd. 0,18 ha
- Rd. 0,33 ha der Fläche sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, weitere 0,03 ha fallen auf einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg und rd. 0,01 ha werden durch einen Fußgängerbereich beansprucht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 2,87 ha überwiegend als Allgemeines Wohngebiet:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 2,27 ha)
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,45. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von rd. 1,02 ha. Zusätzlich das neue WA im Bereich der 2. Änderung des Urplans mit rd. 0,07 ha. Es resultiert hier eine Neuversiegelung von 0,03 ha.

Eine Anpflanzfestsetzung am süd- und nordöstlichen Rand des Plangebiets wird durch die vorliegende Planung einen Umfang von rd. 0,16 ha auf privater Grünfläche am neuen Ortsrand festgesetzt. Im Süden werden 0,02 ha auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt.

- Straßenverkehrsfläche
Durch die vorliegende Planung entstehen rd. 0,34 ha Straßenverkehrsfläche. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der Versickerungsmulden (rd. 0,08 ha) nur zu 75 % versiegelt. Damit werden rd. 0,26 ha neue Versiegelung

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

vorbereitet. 0,03 ha fallen auf einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg und rd. 0,01 ha auf einen Fußgängerbereich, damit werden 0,04 ha versiegelt.

Im Bereich der 2. Änderung entsteht durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen eine Neuversiegelung von 0,01 ha.

- Rd. 0,05 ha öffentliche Grünflächen entstehen durch die vorliegende Planung neu.

Damit entstehen durch die Planung rd. 1,31 ha neu versiegelte Flächen.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 45 %,
- Private Grünflächen und Hausgärten mit Lebensräumen für siedlungsgewohnte Arten,
- Gehölze, auf Baugebiets- und öffentlichen Grünflächen, mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter,
- Straßenverkehrsfläche mit einem Versiegelungsgrad von 75 %, 1/4 der festgesetzten Verkehrsfläche wird als versickerungsoffene Schotterrasenmulde ausgebildet und ist somit dem Naturhaushalt nicht entzogen. Sowie eine Zuwegung zu den angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und einen Fußweg, die zu 100% versiegelt werden.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum in ausreichendem Umfang kompensiert werden.

- Schutzgut Fläche

Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit als Acker genutzt, bzw. die Flächen der 2. Änderung sind bereits bebaut. Für die Neuplanung werden 2,87 ha in Anspruch genommen. Für die 0,87 ha der 2. Änderung besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der 1. Änderung.

Planung:

Die 2,87 ha werden der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet mit Straßen- und Wegeflächen sowie als Hausgärten und durch einen Kinderspielplatz genutzt. Es werden rd. 1,31 ha durch die neue Planung versiegelt.

Von den 0,87 ha des Urplans wird das allgenmeine Wohngebiet über 0,75 ha übernommen. Lediglich die rd. 0,07 ha, die im Urplan als Grünfläche festgesetzt waren, werden nun als Baufläche mit 45% Versiegelung genutzt und der bereits in der Parzellierung des Urplans berücksichtigte Straßenstich wird nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfasst und nicht mehr als Baufläche festgesetzt. Hier war bereits die versiegelte Fläche von 45% für das Wohngebiet festgesetzt, so dass jetzt nur noch die 55% für die vollflächige Versiegelung zu berücksichtigen ist.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen im Siekfeld II erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 1,31 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen.

Es handelt sich bei der Planung um eine beidseitige wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes. Mit der Planung kommt die Gemeinde die Bereitstellung von Wohnbauland ihrer raumordnerischen Aufgabe mit teilzentraler Grundfunktion nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet.

Im Rahmen der 2. Änderung handelt es sich um einen Straßenstich und um die Nachnutzung einer Fläche, die aufgrund entfallender unterirdischer Leitungen nun als Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Damit entfallen rd.0,03 ha auf die Neubebauung des neu entstehenden Baugrundstücks und 0,01 ha auf die noch verbleibende zu bilanzierende Restfläche der Straßen. Hierbei handelt es sich um sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

- Schutzgut Boden

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch einen Pseudogley-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um Sande z.T. mit Steinen, welche nur bedingt Puffer- und Filtereigenschaften erfüllen und ein mittleres Bindungsvermögen aufweisen. Als Bodenart dominieren nährstoffarme bis mittlere Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan "Siekfeld II" überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,87 ha, davon rd. 2,27 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,23 ha als Grünfläche (privat und öffentlich) und rd. 0,33 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde) und insgesamt rd. 0,04 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen von rd. 1,02 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 1,31 ha vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,18 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die das Baugebiet in das Landschaftsbild einbindet.

Im Rahmen der 2. Änderung des Urplans werden 0,03 ha durch das neue Baugrundstück und 0,01 ha durch die zusätzliche Versiegelung der Straßenverkehrsfläche gesamt neu erzeugt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der bepflanzten Flächen und im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser:

Der Boden hat eine geringe Kapazität an pflanzenverfügbarem Wasser und ein mittleres Bindungsvermögen. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den bereits bebauten Bereichen als gering und in den unbebauten Bereichen als mittel eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,87 ha, davon rd. 2,27 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,23 ha als Grünfläche und rd. 0,33 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde) sowie zusätzlich rd. 0,04 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Planerisch wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 1,31 ha neu vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,19 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbindet.

Im Rahmen der 2. Änderung des Urplans werden 0,03 ha durch das neue Baugrundstück und 0,01 ha durch die zusätzliche Versiegelung der Straßenverkehrsfläche gesamt neu erzeugt.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und in straßenbegleitenden Mulden sowie auf den privaten Grundstücken vollständig versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von rd. 1,35 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung zu 100% wieder zugeführt.

- Schutzgut Mensch

Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Die Bestandsbebauung wird schon als Wohnraum durch den Mensch genutzt.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,87 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung für die Erholungseignung für den Menschen positiv verändern. Für den Änderungsbereich des rechtskräftigen Urplan ergeben sich keine Änderungen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Groß Oesingen gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung.

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

- Schutzgut Landschaft

Bestand:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesell-

schaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Das Plangebiet ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,87 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Für die rd. 0,75 ha Änderung des Bestandsplans werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, zumal das neue vorgelagerte Baugebiet den Ortsrand neu formuliert. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die süd- und nordöstlich im Plangeltungsbereich gelegenen Anpflanzungsfestsetzungen von rd. 0,18 ha Baum-Strauch-Heckenanpflanzung festgesetzt. Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung des neuen Baugebietes zu erreichen, wird für den Plangeltungsbereich eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Diese formuliert einen Gestaltungsrahmen in Bezug auf die zu verwendenden Dachformen und -farben der zur Vermeidung städtebaulicher Disharmonien beiträgt. Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild wird eine maximale Firsthöhe von 9 m über Bezugspunkt, eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über Bezugspunkt und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von I festgesetzt.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen und die Anpflanzfestsetzungen am neu entstehenden Ortsrand wird eine Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Baubedingt ist, auch aufgrund der beeinträchtigten Bestandssituation, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete wird zur Befriedigung der hohen Baulandnachfrage in Groß Oesingen beigetragen. Ortsansässige Bauwillige können im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung vor Ort gehalten werden

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisher unbeplanten Flächen weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Verminderung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits, teilweise baulich geprägter und überplanter Raum beansprucht. Gleichzeitig erfolgt eine Nachverdichtung im Bestand. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Örtliche Bauvorschrift, die Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird eine Fläche in direkter Nachbarschaft zum Siedlungsbereich gewählt. Durch die beidseitige Bebauung der Erschließung und die Aktivierung von bisher nicht bebaubaren Flächen, achtet die Gemeinde auf einen sparsamen Flächenverbrauch. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt im Planbereich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den unbebauten Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalter-

nativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden kann, ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der überwiegende Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Eine sinnvolle Nachverdichtung könnte nicht durchgeführt werden.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht erfolgt.

Im Westen des Plangebietes befinden sich in westlicher und südlicher Richtung in je etwa 200 m Entfernung Gewerbegebiete. Zurzeit befinden sich keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind, im Gewerbegebiet. Zumal sich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Plangebiet Wohngebiete befinden. Im Umkehrschluss führt auch die Neuplanung zu keinen Einschränkungen im Gewerbegebiet. Da zu den Gewerbegebieten in näherer Umgebung schutzwürdige Bebauung als das Plangebiet gelegen ist, wird davon ausgegangen, dass hier schon im Rahmen der Inanspruchnahme eventuell nachteilige Auswirkungen abgearbeitet wurden, bzw. von den Gewerbebetrieben per se hätte Rücksicht genommen werden müssen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt, sowie die Planung den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen gegenübergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Flächen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Groß Oesingen Wohnbaugebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden, um junge, ortsansässige Bauwillige in Groß Oesingen halten zu können.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zeichnerisch herausgenommen. Der Ausgleich ist bereits im Rahmen der 1. Änderung des Urplans extern erfolgt. Somit wird es im Bereich des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Die Kompensation wird teils durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teils extern erbracht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie in die Flächen sind hingegen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Wesendorf: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

4.0 Eingriffsbilanz

a) Naturräumliche Schutzgüter

Der Bebauungsplan, der durch vorliegende Planung geändert wird, wird die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten fast vollständig im Umfang von rd. 2,29 ha treffen. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung bis 0,45 durch Nebenanlagen wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca. 1,03 ha zulässig. Weiterhin entsteht auf rd. 0,016 ha eine private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/Biototyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biototyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
2,87	Acker	AS	2,87	1	2,87	3,18	Baufläche (WA)				
0,07	Grünfläche	GRR	0,07	1	0,07		- GRZ 0,3, Überschrei- tung bis 0,45	X	1,43	0	0
0,85	Baufläche (WA)		0,85				Private Zier- gärten	PHZ	1,75	1	1,75
	- GRZ 0,3, Überschrei- tung bis 0,45	X	0,38	0	0	0,03	Öffentliche Grün- fläche mit An- pflanzung	HFM	0,02	3	0,06
	Private Zier- gärten	PHZ	0,47	1	0,47	0,16	Private Grünflä- che mit Anpflan- zung	HFM	0,16	3	0,48
						0,05	Öffentliche Grün- fläche, Kinder- spielplatz	PSZ	0,05	1	0,05
						0,35	Straßenverkehrs- fläche, davon 75% Versiege- lung und 25% Versickerungs- offener Seitenraum Landwirtschaftli- cher Weg	X TF	0,24 0,08	0 1	0 0,08
							Fußweg	X	0,03	0	0
								X	0,01	0	0
						0,02	Straßenverkehrs- fläche aus Bau- fläche (Neuver- siegelung 55%)	X	0,01	0	0
3,79					3,41	3,79					2,42
Flächenwert Ist-Zustand											3,41
Flächenwert Planung											2,42
Kompensationsdefizit											- 0,99

Nach der Modellrechnung steht dem Ist-Zustand der landwirtschaftlichen Flächen mit 3,41 Werteinheiten ein Planungswert von 2,42 Werteinheiten gegenüber. Es entsteht ein Defizit von 0,99 Werteinheiten, das extern auszugleichen ist.

Die externe Ausgleichsfläche (Flächenpool) liegt in der Gemarkung Groß Oesingen, Flur 3, Flurstück 35 und wird zurzeit als intensiv bewirtschaftete Mähwiese genutzt.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Auf rd. 7.800 m² soll ein mesophiles Grünland mit eingestellten standortgerechten Baumgruppen mit je 5 Bäumen der Arten Stieleiche, Feldahorn, Traubeneiche und Esche alle 650 m² auf der Fläche entwickelt werden.

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Intensiv bewirtschaftete Mähwiese	GIF	0,78	2	1,54	Mesophiles Grünland	GM	0,78	4	3,12
					60 Einzelbäume	HE	0,01	2	0,02
				1,54					3,14
Flächenwert Ist-Zustand									
Flächenwert Planung									
Aufwertung / Werteinheiten des Flächenpools									
					+ 1,60				

Damit ergibt sich für das gesamte Flurstück 35 eine Aufwertung von 1,60 Werteinheiten. Es wurden für die Eingriffe des Bebauungsplanes "Hainbuchenfeld" der Gemeinde bereits 0,33 WE abgebucht. Damit sind im gemeindlichen Flächenpool 1,27 WE verblieben. Hiervon werden durch den vorliegenden Bebauungsplan "Siekfeld II" 0,99 WE in Anspruch genommen. Es verbleiben noch 0,28 WE im Flächenpool, die zukünftigen Planungen zugeordnet werden können.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Groß Oesingen bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siekfeld II, der Bebauungsplan zum Siekfeld hat eine eigenständige ÖBV. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und zum Zeitpunkt der Bebauung die ÖBV des Urplans gegolten hat, wird diese durch die vorliegende 2. Änderung nicht angetastet.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Groß Oesingen sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines Walmdaches einpasst. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes

Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) freigehalten wird, bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.

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

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** schreibt mit Stellungnahme vom 01.11.2017 Folgendes:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Kreisarchäologie** teilt mit Schreiben vom 14./15.11.2017 mit, dass nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) 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).

Die **Untere Straßenbaubehörde** des Landkreises gibt mit Schreiben vom 14./15.11.2017 und 03.01.2018 folgende Hinweise:

Das Plangebiet "Siekfeld II" grenzt von Südosten her an die freie Strecke der Kreisstraße 87.

- Über die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße ist mit dem Landkreis Gifhorn, Fachbereich Bauwesen, im Vorfeld eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Die in Punkt 2.2 festgesetzte OD-Verlegung wurde im Vorfeld mit dem Landkreis abgestimmt. Der Landkreis stimmt der OD-Verlegung zu und wird diese nach Fertigstellung der direkt an der Kreisstraße gelegenen Wohnbebauung umsetzen.

Voraussetzung für die OD-Verlegung ist (neben der tatsächlichen Bebauung) die direkte Erschließung der in erster Reihe gelegenen Grundstücke von der Kreisstraße 87.

- Bis zur Einmündung der Straße "Zum Siekfeld" verläuft im südöstlichen Seitenraum der K 87 ein befestigter Fußweg. Dieser ist bis zur Zufahrt des nördlichsten Grundstücks fortzuführen, um die fußläufige Erschließung der direkt an der K 87 gelegenen Grundstücke sicherzustellen.

Erneute Stellungnahme:

Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Zuge der Kreisstraße 87 in der Ortsdurchfahrt Groß Oesingen; Ihr Antrag vom 08.12.2017

Im Einvernehmen mit Ihnen verlege ich die nördliche Ortsdurchfahrt von Groß Oesingen im Zuge der Kreisstraße 87 gem. § 4 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) in der zurzeit geltenden Fassung von km 0,554 bis zum nördlichen Ende des geplanten Baugebietes "Siekfeld II", voraussichtlich bei km 0,674. Die genaue Position der neuen OD-Grenze wird nach Fertigstellung des Baugebietes festgesetzt. Gleichzeitig wird die bisherige Ortsdurchfahrtsgrenze in km 0,554 aufgehoben.

Auflagen:

1. Der Bebauungsplan "Siekfeld II" der Gemeinde Gr. Oesingen ist vor der OD-Verlegung umzusetzen. D. h., die direkt an der K 87 gelegenen Grundstücke müssen entsprechend dem B-Plan bebaut und nach den Vorgaben der Straßenbauverwaltung des Landkreises Gifhorn direkt über die K 87 erschlossen sein.
2. Über die OD-Verlegung ist mit dem Landkreis Gifhorn eine OD-Vereinbarung zu schließen.
3. Über den geplanten Knotenpunkt der Einmündung "Siekfeld II" und K 87 ist mit dem Landkreis Gifhorn eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen.
4. Der östliche Seitenraum der K 87 ist mindestens bis zur Einmündung des nördlichsten Grundstücks so auszubauen, dass alle direkt an der K 87 gelegenen Grundstücke auch fußläufig hinreichend erschlossen sind. Der Ausbau und die Unterhaltung des Seitenraums sind mit dem Landkreis Gifhorn abzustimmen und in der OD-Vereinbarung zu regeln.
5. Alle mit der Umsetzung des Baugebietes entstehenden Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.
6. Ggf. später im Zusammenhang mit der K 87 erforderlich werdende Lärm-schutzmaßnahmen gehen ebenfalls zu Lasten der Gemeinde.

Begründung:

Mit Schreiben vom 08.12.2017 beantragen Sie die oben genannte Verlegung der OD-Grenze im Zuge der Kreisstraße 87.

Die OD-Verlegung dient der Verwirklichung des o. g. B-Plans. Sobald die Bebauung entsprechend dem B-Plan vorhanden ist, erstreckt sich die geschlossene Ortslage im Sinne des § 4 NStrG ca. bis km 0,674. Die Verlegung der OD-Grenze kann dann gemäß § 4 NStrG erfolgen.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die festgesetzten Auflagen sind aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich und angemessen.

Dessen ungeachtet kann der B-Plan bereits jetzt so beschlossen und umgesetzt werden, als ob sich das Plangebiet bereits innerhalb der OD Groß Oesingen befände.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten Klage beim Verwaltungsgericht Braunschweig, Am Wendentor 7, 38100 Braunschweig, erhoben werden.

Die Klage ist gegen den Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, zu richten.

Weiterhin gebe ich folgende Hinweise:

- Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Gifhorn stellt die Versetzung der Ortstafeln unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht:
- Auf der Ostseite der K 87 wird ein Gehweg bis auf Höhe der neu zu erschließenden Grundstücke hergestellt, um die fußläufige Anbindung an den Ort Gr. Oesingen zu gewährleisten.
- Durch die Bebauung der an der K 87 gelegenen Grundstücke erstreckt sich bis zum neuen Standort der Ortstafel eine einseitig durchgehende, geschlossene Ortslage mit direkter Erschließung der Grundstücke zur Kreisstraße.

Eine Versetzung der Ortstafel wird jedoch erst nach Bebauung des Plangebietes, zumindest nach Herstellung der genannten Grundstückszufahrten entschieden.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 23.10.2017 bis zum 01.11.2017 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.10.2017 zur Stellungnahme bis zum 13.11.2017 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Änderungen des Plans, der Bereich des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Zum Siekfeld mit ÖBV wurde mit Teilflächen als zweite Änderung in die Planung mit einbezogen. Ebenfalls wurden Ergänzungen in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 22.01.2018 bis zum 23.02.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Wohnbaugebiet im Osten von Groß Oesingen festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen dar.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Wasser, Fläche, Boden und Mensch von den Neuplanungen beeinträchtigt werden.

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen führte zur Festsetzung von einer externen Ausgleichsfläche sowie zu Anpflanzungsfestsetzungen.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie den Natur- und Landschaftsschutz und den Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie den Verkehr, die Erschließung und den Brandschutz.

Die Anregungen sind in die Begründung des Bebauungsplans übernommen worden.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neue Erschließungsstraße wird an die vorhandenen Gemeindestraßen "Klein Oesinger Straße" und "Zum Siekfeld" angeschlossen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.01.2018 bis zum 23.02.2018 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)

Anlage: Externe Ausgleichsfläche



Bebauungsplan
Sieckfeld II

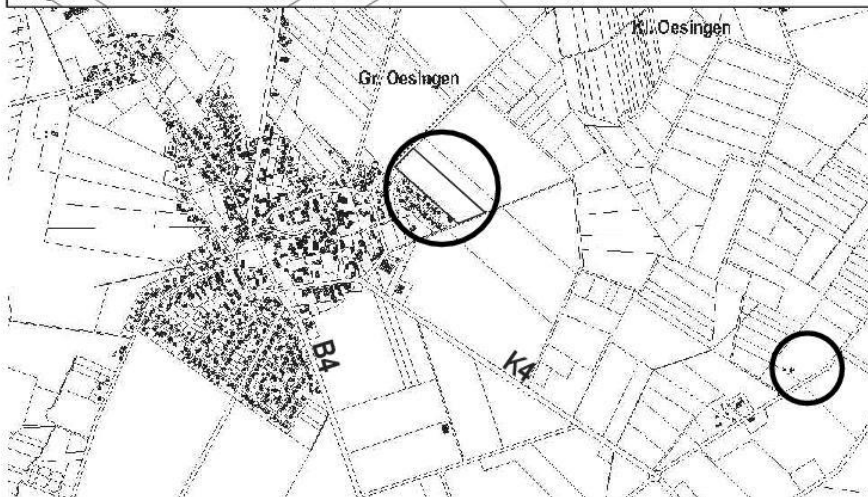
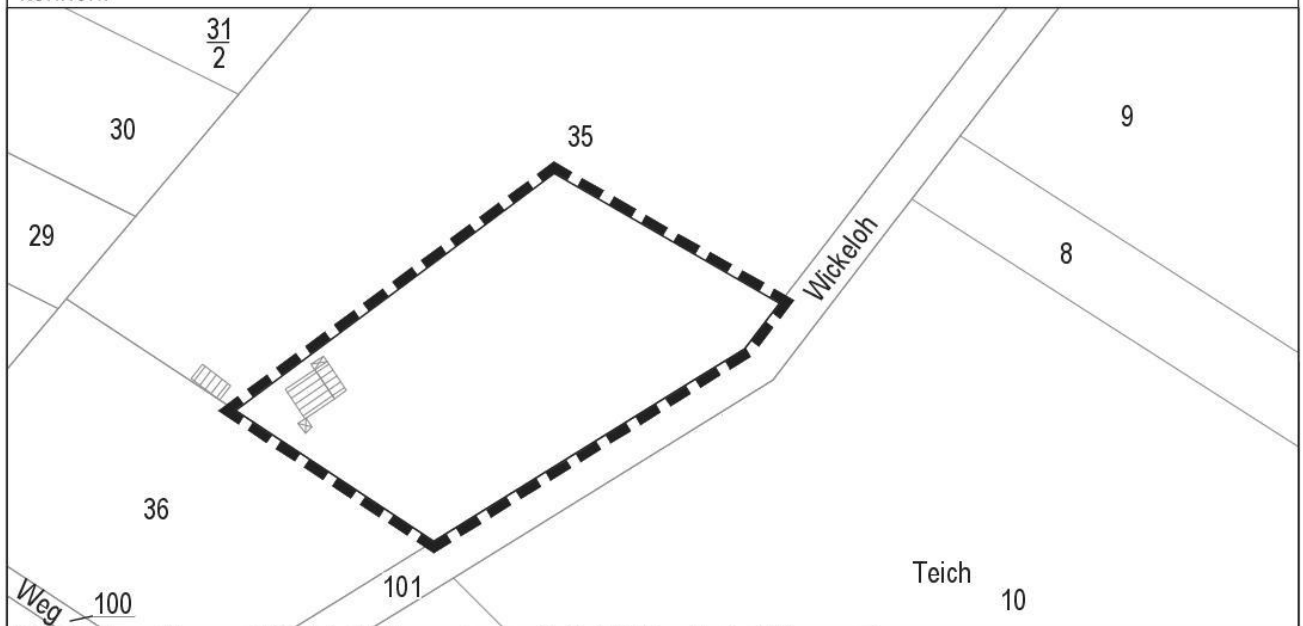
mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. 2. Änd. Zum Sieckfeld mit ÖBV

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

Externe Ausgleichsfläche

Auf dem Flurstück 35, Flur 3, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 0,78 ha eine Kompensationsmaßnahme, die 1,60 Werteinheiten (WE) erzielt.

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche von rd. 0,78 ha ist in Groß Oesingen ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.6. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig. Auf der Fläche sind 12 Baumgruppen mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen. Als Arten sind Stieleichen, Feldahorn, Traubeneiche und Esche zu verwenden. Davon sind bereits 0,33 WE den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes "Hainbuchenfeld" mit ÖBV zugeordnet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Sieckfeld II" werden 0,99 WE in Anspruch genommen. Damit verbleiben 0,28 WE im Flächenpool, die zukünftigen Planungen zugeordnet werden können.



Die Ausgleichsfläche befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Groß Oesingen, wie dargestellt.