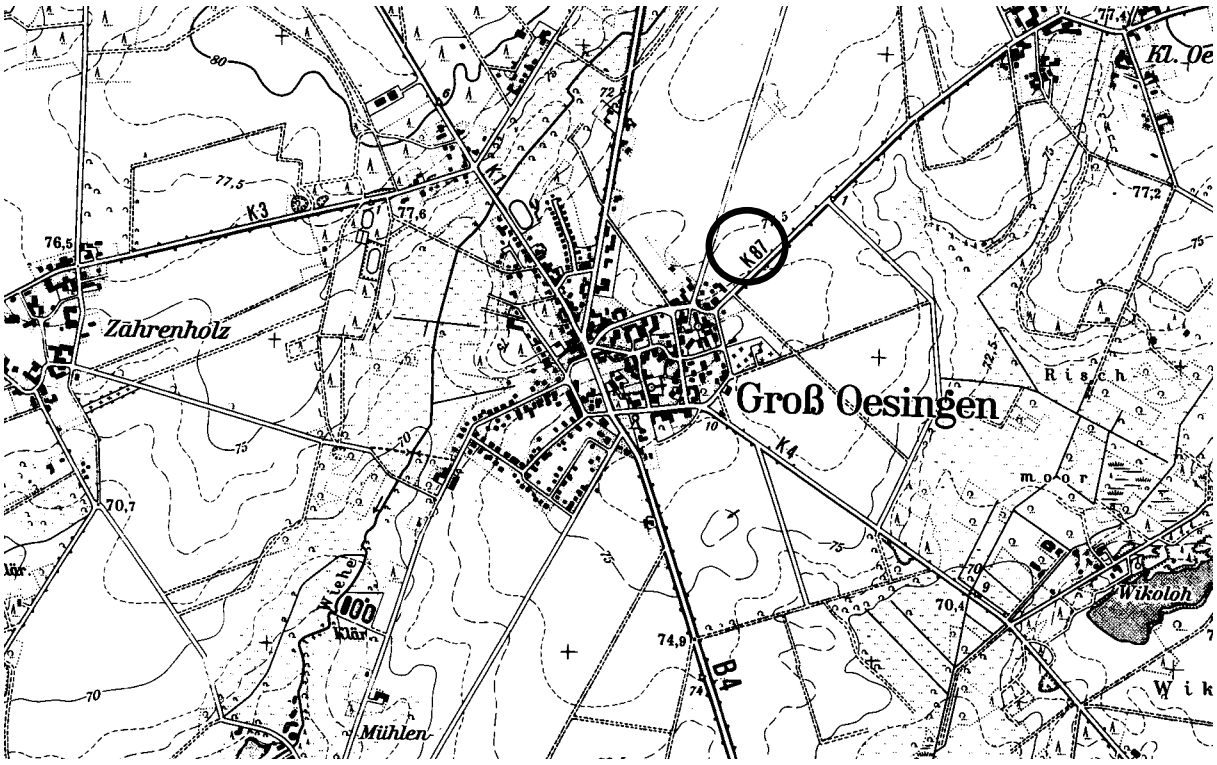
Gemeinde Groß Oesingen

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Böttelsfeld II"

mit örtlicher Bauvorschrift



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

LGLN

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.A. S. Engelhardt, B. Sc. M. Kamp
Mitarbeit: A. Hoffmann; 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 mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Ver- und Entsorgung	9
2.5	Brandschutz	11
2.6	Immissionsschutz	14
2.7	Baugrund / Bodenschutz / Altlasten	14
2.8	Archäologie / Denkmalpflege	15
2.8	Belange der Landwirtschaft	16
3.0	**Umweltbericht**	**16**
3.1	Einleitung	16
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
3.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umwelt- prüfung ermittelt wurden	18
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
3.2.2	Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	18
3.2.3	Entwicklungsprognose	27
3.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	27
3.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	28
3.2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	28
3.3	Zusatzangaben	29
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	29
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
3.3.4	Quellenangaben	30
4.0	**Eingriffsbilanzierung**	**31**
5.0	**Flächenbilanz**	**32**
6.0	**Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift**	**32**
7.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**33**
8.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**36**
9.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**37**
9.1	Planungsziel	37
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	37
10.0	**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**	**38**
11.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**38**
12.0	**Verfahrensvermerk**	**38**
Anlage:	**Gehölzauswahlliste Landschaftsgehölze für landschaftspflegerische Zwecke im Landkreis Gifhorn**	**39**

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.160 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 31.01.2024)[1] nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig[2]) Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm[3]) 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))

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden wurden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen 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 akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+B und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich. Es befindet sich eine fußläufig erreichbare Haltestelle im Süden der Ortschaft an der Schulstraße in rd. 650m Entfernung, sowie eine weitere an der B 4 in rd. 550 m Entfernung. 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

[1]) Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN

[2]) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

[3]) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

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.

Mit der vorliegenden Planung soll in Groß Oesingen die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können und ein Angebot an Bauplätzen für andere Bauwillige zu schaffen.

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, 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 die Ortslage verlaufende Bundesstraße B4 eingeschränkt ist, besteht nur Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsbau im Nordosten der Ortslage. Daher erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der nordöstlich gelegenen Teilfläche aus den Grundsätzen 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 vorhandene Infrastruktur mit genutzt werden kann. Die Gemeinde Groß Oesingen kommt mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer grundzentralen Teilfunktion 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: 45.Änderung) wurde parallel geändert und stellt nun für den Plangeltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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. Auch im Hinblick darauf, dass Groß Oesingen in Zukunft als Grundzentrum ausgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass die Attraktivität der Ortschaft steigt und somit Bauwillige anziehen wird.

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

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2,47 ha, beschränkt sich hierbei erst einmal auf rd. die Hälfte der Fläche, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, um eine gemäßigte Erweiterung von Groß Oesingen zu gewährleisten.

Um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen, wird eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in straßenbegleitenden Versickerungsmulden und einem größeren Regenrückhaltebecken innerhalb einer Grünfläche im Planbereich angestrebt.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden erstmalig eine Versiegelung vorbereitet. Zum Ausgleich im Plangebiet werden daher werden Anpflanzfestsetzungen und die Festsetzung einer größeren Grünfläche getroffen. Trotzdem wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz[4]) sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich erbracht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das geplante Wohngebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Groß Oesingen und schließt im Süden und im Südwesten an Wohngebiete, im Osten und im Norden an landwirtschaftliche Flächen an.

Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen mit und ohne Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO[5]

Die festgesetzte Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" (WA) berücksichtigt die beabsichtigte Nutzung Wohnen und lässt gleichzeitigt kleine Läden oder nicht störende

[4]) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 in der aktuellen Fassung

[5]) Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990 in der aktuellen Fassung

Handwerksbetriebe zu. Des Weiteren stellt diese Gebietskategorie die sinnvolle Fortsetzung der südöstlich der "Klein Oesinger Straße" angrenzenden und der westlichen angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) dar.

Im Planbereich sollen Einfamilienhäuser 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 BauNVO wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll, somit ist eine Versiegelung von insgesamt 45 % der überbaubaren Fläche planungsrechtlich möglich. Um eine, für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Dieses ist bereits seit Jahren in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verankert, wird aber z. T. von den Bauherren nicht umgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen. Dieses dient einem begrünten Gartenbereich, der kleinklimatisch für ein ausgewogenes Klima im Baugebiet sorgt, sowie dem Schutz der Artenvielfalt dient.

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 Traufe gestaffelt festgesetzt wird. Es wird dadurch ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Die Traufhöhe TH 1 darf eine maximale Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt aufweisen und bildet damit die Traufe als Haupttraufe für die eingeschossige Bebauung im Plangebiet. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird der Planungswille der Gemeinde betont. Gleichzeitig wird eine zweite Traufe TH 2 von 7,50 m festgesetzt, die aber nur im Zusammenhang mit der TH 1 möglich ist. Durch dieses Vorgehen werden verschiedene Hausformen möglich. Durch die verschiedenen Traufhöhen soll ein sogenanntes "Toskanahaus" ermöglicht werden. Dieser Bautyp soll aber nicht als volles zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung treten, sondern nur mit der Maßgabe der Ausbildung einer unteren Traufe sich in die Gesamthöhenentwicklung im Plangebiet einbinden. Des Weiteren werden auch Kapitänsgiebel im Baugebiet möglich. Daher wird in Verbindung mit der unteren maximalen Trauf- und der maximalen 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. Zur Anpflanzungsfestsetzung im Osten des Plangebietes wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten und zu den vorhandenen Grundstücken im Südwesten des Planbereichs hält die Baugrenze ebenfalls einen Abstand von 3,00 m ein. Der Abstand zur nördlichen Baugrenze wird ebenfalls mit 3,00 m festgesetzt. Am Ostrand wird zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen eine 5 m breite Anpflanzungsfestsetzung auf den Grundstücken getroffen und eine Baum-Strauch-Hecke mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Damit kann die volle Grundstücksgröße für die Berechnung der GRZ herangezogen werden. Im Südosten des Plangebietes, wo die Flächen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen, wird ein 20,00 m breiter Streifen - gemessen vom Fahrbahnrand – als

von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Hier liegt die Baugrenze genau auf der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 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 zu berücksichtigen.

2.2 Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzungsfestsetzungen

Am Ostrand wird zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen eine 5 m breite Anpflanzungsfestsetzung auf den Grundstücken getroffen und eine Baum-Strauch-Hecke mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Damit kann die volle Grundstücksgröße für die Berechnung der GRZ herangezogen werden. Eine Bebauung dieser Fläche für Anpflanzungsfestsetzung ist durch die gewählte Art der Nutzung ausgeschlossen. Die Anpflanzungen sind von den Eigentümern selbstständig vorzunehmen. Diese Festsetzung soll durch Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und Abschirmung des Plangebietes gegenüber Stäuben von den angrenzenden Ackerflächen dienen. Diese Maßnahmen gelten insbesondere dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild. Die Gehölze werden mit zunehmender Größe das Baugebiet immer mehr in die Landschaft einbinden. Gleichzeitig dient sie der Bindung von Stäuben aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

- öffentliche Grünflächen

Im Osten des Plangebietes wird eine knapp 0,34 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Busch- und Baumbepflanzung als sogenannte "grüne Lunge" festgesetzt. Diese erfüllt gleich mehrere Funktionen. Zum einen wirkt sie als eine Art Puffer zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet mit dem dazugehörigen Bebauungsplan "Böttelsfeld" und dem nun neu geplanten "Böttelsfeld II". Neben dem Freizeit- und Erholungsaspekt macht Groß Oesingen dadurch auch einen Schritt für den Umwelt- und Klimaschutz, was sich wiederum positiv auf das Stadtklima und seiner Bewohner auswirkt. So kann das entstehende CO_2 inmitten der Baugebiete besser gebunden werden. Außerdem kühlt sich aufgrund der Verschattung und der Verdunstung die Umgebung ab, was vor allem in Zeiten des Klimawandels und heißeren Sommermonaten eine größere Rolle spielt.

Ein weiterer positiver Aspekt der "grünen Lunge" ist, dass das Gebiet als Regenwasserversickerung funktionieren soll. Bei Starkregenereignissen kann das Regenwasser auf der großen Grünfläche besser aufgefangen und im Boden versickern, und gleichzeitig ein Überschwemmungsrisiko durch zu viel versiegelte Flächen zu reduzieren. Dafür ist ein langgezogenes Regenrückhaltebecken inmitten der Grünfläche geplant, welches unter anderem durch Kanäle aus dem geplanten Wohngebiet gespeist wird. Aufgrund des abfallenden Höhenniveaus soll das Wasser in Richtung Westen in die Kanäle fließen, die dann in das Regenrückhaltebecken übergehen. Hier soll das Wasser zurückgehalten und versickert werden. Die Versickerungsanlage ist trotz des Bodens (AS) nötig. Insofern ist hier von einer temporären Vernässung der Flächen auszugehen. Die weitere Ausführung wird durch ein Fachbüro vorgenommen werden. Hierbei ist auch auf einen Überflutungsschutz für die angrenzende Wohnbebauung zu achten. Gleichzeitig erfolgt durch die Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers

in der Grünfläche auch eine indirekte Bewässerung der dortigen Pflanzen. Insbesondere Bäume können davon profitieren, wenn sie in Mulden gepflanzt werden, die als erstes vernässen.

Im Sinn der Nachhaltigkeit hat sich die Gemeinde bemüht, den Ausgleich im Plangebiet vorzunehmen, um nicht noch externe Flächen für den Ausgleich heranziehen zu müssen. Zudem dient die Grünfläche mit der Regenwasserrückhaltung dem Niederschlagswassermanagement und wird sich positiv auf das Kleinklima im Plangebiet auswirken. Hier soll mit einer Initialpflanzung von heimischen Gehölzen (HSE) und Extensivrasen aus artenreicher Saatmischung mit höherem Anteil von Acker- und Wiesenkräutern (GRE) sowie Staudenfluren (UHM) eine extensiv gepflegte Parkanlage mit Baumgruppen entstehen. Die Flächen, die das Oberflächenwasser aus Regenereignissen aus den versiegelten Flächen des Plangebietes aufnehmen, sollen als ein sonstiges artenreiches temporär vernässtes Feuchtgrünland (GF) entwickelt werden. Für den Extensivrasen aus artenreicher Saatmischung ist ein Regiosaatgut der betroffenen Region vorgesehen. Die Anpflanzungsmischung und die extensive Pflege führen dann zum Entstehen einer naturnahmen Parkfläche, die sich auch positiv auf den Klimahaushalt im Plangebiet auswirkt.

Eine weitere, öffentliche Grünfläche von rd. 0,02 ha befindet sich im Norden, angrenzend an den Wendehammer. Sie ist momentan eine sogen. "Restfläche", die erst bei einer Erweiterung nach Osten einer Nutzung zugeführt wird.

2.3 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes wird in einer Breite von 10,00 m festgesetzt. Diese beinhaltet sowohl die Planstraße selbst als auch die einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulden von 1,00 m Breite. Die Planstraße stellt den Anschluss des Baugebietes an die "Klein Oesinger Straße" im Südosten her.

Am Südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 20 m breite Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Umgrenzung fängt an der neu festgelegten Ortsdurchfahrt (OD) an. Die Fläche muss als Gartenfläche ausgebildet werden und darf nicht bebaut werden. Gleichzeitig entsteht hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Grundstücke im Südosten dürfen somit nur von der Planstraße aus erschlossen werden.

-Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

Von der Planstraße wird ein Fußweg von 3,50 m Breite nach Norden als fußläufiger Anschluss an den Feldweg "Böttelsweg" festgesetzt. Der Fußweg kann für den Bereich im Havariefall auch als Notzufahrt dienen.

- ruhender Verkehr

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

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.

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.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes "Böttelsfeld II" befinden sich angrenzend LWL-Anlagen im Zuständigkeitsbereich des Regiebetriebs Breitbandausbau.

- Gemarkung Groß Oesingen, Flur 4 im Bankettbereich der K87 (nordwestl. Seite)

Etwaige Netzerweiterungen sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen, daher sind im Zuge nachgelagerter Planungsphasen sowie maximal zwei Wochen vor Baubeginn, aktuelle Leitungsauskünfte (LWL-Leitungsauskunft@Gifhorn.de) einzuholen und sich über die genaue Lage der vorhandenen LWL-Leitungen zu informieren.

Seitens des Landkreises Gifhorn, Untere Abfallbehörde mit Stellungnahme vom, 17.01.2025, ist die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert, da neben den Anforderungen an den erforderlichen Straßenausbau (s. RASt 06) auch sicherheits- und haftungsrechtliche Belange, wie sie auf einer öffentlichen Straße vorherrschen, geregelt sind. Für Wendekreise sind die Vorgaben der RASt 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten, Durchmesser 22,00 m. Die genannten Anforderungen sind in der Planung berücksichtigt und sollten auch im weiteren Verfahren Bestand haben.

Im Plangebiet befindet sich ein Grundstück, dass nicht direkt über die öffentliche Straße erschlossen wird, sondern als Hinterlieger über einen privaten Stichweg an die öffentliche Straße gelangt. Hier werden an den Abfuhrtagen die Mülltonnen an der öffentlichen Straße bereitgestellt werden müssen und nach erfolgter Entleerung wieder auf das Grundstück verbracht werden.

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.

Mit Stellungnahme vom 27.01.2025 schreibt der Wasserverband Gifhorn zu den Themen Niederschlags-, Schmutz- und Trinkwasser sowie Regenwasserrückhaltebecken (RBB):

Niederschlagswasser:

Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen.

Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der

Dichtungsart und den Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) auszuführen. (Die Abdichtung muss eine geschlossene Wanne bilden!)

Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

Die notwendigen Versickerungsflächen in den öffentlichen Straßenbereichen sind baulich gegen Überfahren und Zweckentfremdung dauerhaft zu schützen! Schmutzwasser:

Eine verbindliche Aussage darüber, wie die Anbindung des ausgewiesenen Gebietes an die bestehende Schmutzkanalisation erfolgen kann, kann erst im Zuge der weitergehenden Planung getätigt werden. Nach einer ersten konzeptionellen Planung könnte das Gebiet über ein Freigefällekanal in der Klein-Oesinger Straße angeschlossen werden. Für einen entsprechenden Entwässerungskomfort wäre es allerdings nach aktueller Datenlage erforderlich den südlichsten Bereich des ausgewiesenen Gebietes um. Ca. 30 cm aufzufüllen, alternativ bestände die Möglichkeit diese Grundstücke über eine private Druckentwässerung an die Freigefällekanalisation anzuschließen.

Um hier eine abschließend verbindliche Aussageben treffen zu können ist die Vermessung des Geländes und die Straßenbauplanung erforderlich!

Ergänzend schreibt der Wasserverband Gifhorn am 23.04.2025 zum Thema **Niederschlagswasser:** Aufgrund der geforderten Versickerung auf den Grundstücken und den öffentlichen Flächen erfolgt keine Herstellung einer Regenwasserkanalisation.

Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen.

Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Die notwendigen Versickerungsflächen in den öffentlichen Straßenbereichen sind baulich gegen Überfahren und Zweckentfremdung dauerhaft zu schützen!

Trinkwasser:

Ein Anschluss an die Trinkwasserleitung kann in der Klein-Oesinger-Straße in das bestehende Versorgungsnetz erfolgen.

Fläche RRB:

Die Anbindung an eine Vorflut ist in dem vorliegenden Fall nicht gegeben.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreis Gifhorn schreibt zur Versickerung mit Stellungnahme vom 17.01.2025 Folgendes:

Aufgrund der vermehrten Nutzung von Geothermieanlagen kann es sinnvoll sein, eine mögliche Gesamtwirkung der Anlagen eines Baugebietes im Vorfeld zu betrachten, damit die Anlagen sich untereinander nicht übermäßig beeinträchtigen.
In der Begründung zum Bebauungsplan (2.4) soll die Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenverkehrsfläche über Versickerungsmulden erfolgen.
Hierbei ist darauf zu achten, dass die Beschickung der Versickerungsmulden möglichst breitflächig und gleichmäßig längs der Flächenkanten erfolgt.
Für das geplante Versickerungsbecken ist eine Erlaubnis nach § 8 WHG notwendig.
Bei der Verwendung von Mulden, die zur Versickerung beitragen sollen, ist zu beachten, dass diese laut DWA-A 138-1 (Punkt 7.3) mit Gräsern, Stauden, Sträuchern und

Gehölze bepflanzt werden dürfen, diese allerdings die Leistungsfähigkeit der Mulde nicht negativ beeinflussen. Eine Bepflanzung kann auch eine Vergrößerung der Mulde erfordern.
Die Pflanzplanung sollte nur durch entsprechend qualifizierte Fachplanende erfolgen.

Hinweise:

Bei jeglicher Planung von Versickerungsanlagen sind die Vorgaben des DWA-A 138-1 zu beachten.
Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB für die Belange des Hochwasserschutzes zuständig. Dies schließt die Vorsorge vor Starkregen und Überflutungen mit ein.
Im November 2025 sind Hinweiskarten für Starkregengefahren in Niedersachsen veröffentlicht worden:
https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni

Sowohl für Starkregen als auch für die Überflutungsvorsorge existieren Leitfäden, an denen man sich in der Planung orientieren kann.

2.5 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
Die entsprechenden Regelungen und sonstigen Einzelheiten und erforderlichen Maßnahmen sind noch mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

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.

Für das allgemeine Wohngebiet besteht ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Es befindet sich ein Löschbrunnen im Nachbargebiet "Im Felde/Ecke Kl. Oesinger Straße".

Mit Stellungnahme vom 27.01.2025 gibt der Wasserverband Gifhorn folgenden Hinweise:

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 (48 m³/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.

Der Landkreis Gifhorn schreibt zum Brandschutz mit Stellungnahme vom 17.01.2025 Folgendes:

Allgemein:
Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.
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.
Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht 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 Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

   Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, 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, 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 von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "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 zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

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

Hinweis:
Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge 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 Feuerwehr)

Mit Schreiben vom 18.12.2024 nimmt der Gemeindebrandmeister wie folgt Stellung:

Nachstehend die Anmerkungen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes.

Die Mittel der Samtgemeindefeuerwehr an Fahrzeugen und Gerät für den Objektbrandschutz sind vorhanden. Der Bedarf an Sonderlöschmitteln ist derzeit nicht beurteilbar, da keine Gefahren angegeben sind. (Kühlmittelarten, Brennbare Flüssigkeiten, Gase etc.). 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 muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m3/h) für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen.

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

Löschwasserstellen / -brunnen müssen der DIN 14220 entsprechen.

Wird ein Löschwasserbrunnen mit Hebepumpe errichtet, so ist für den Elektroschaltkasten folgender Profilhalbzylinder einzubauen:

ABN Profilhalbzylinder 40 mm mit je zwei Schlüsseln (Nr.50994) gleichschließende Schließanlage.

Bezug über Fa. Porsch, Uelzener Str. 8, 29579 Emmendorf. Ein Schlüssel ist der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.

Ebenso ist in dem Schaltkasten ein passendes Kabel zur elektrischen Noteinspeisung vorzuhalten.

Landwirtschaftliche Beregnungsleitungen, die nur saisonal unter Wasserdruck stehen, entsprechen nicht den Anforderungen der o.a. Normen und stellen aus mehreren Faktoren keine gesicherte, für die Feuerwehr nutzbare Löschwasserversorgung dar.

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

2.6 Immissionsschutz

Von dem Gewerbegebiet, welches sich in nordwestlicher Richtung befindet, gehen Emissionen aus. Die Lärmbelästigung sollte hierbei jedoch kein großes Problem darstellen. Dies unterstützt ein schalltechnisches Gutachten aus dem Jahr 2019 für den rechtskräftigen Rechtsplan "Böttelsfeld", südwestlich des Plangebietes "Böttelsfeld II". Die westlich des Planbereichs gelegenen landwirtschaftliche Flächen wurde im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) aufgenommen, als potentielle Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbegebietes an der B4. Die Umsetzung dieser zusätzlichen Gewerbeflächen ist bisher nicht erfolgt, soll aber langfristig als Entwicklungsmöglichkeit dienen. Es wurden im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung zunächst nur die, aus dem Bereich der qualifizierten Bebauungspläne "Im Felde" und "Gewerbegebiet Nord-Ost II" auf das Plangebiet "Böttelsfeld" einwirkenden Gewerbelärmimmissionen betrachtet.

Im Ergebnis sind für die geplante Wohnbaufläche keine Beeinträchtigungen aus den vorgenannten vorhandenen Gewerbegebieten zu erwarten, da im Bestand schon Wohnen vorhanden ist, auf das bereits Rücksicht genommen werden muss. Die schalltechnische Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Vorbelastungen das im potentiellen Gewerbegebiet eine Gliederung über Lärmpegelbereiche erfolgen muss, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bestand zu gewährleisten. Es wurde festgestellt, dass der Tag-Orientierungswert für WA-gebiete lediglich am Südwestrand des Plangebietes Böttelsfeld in einem schmalen Bereich geringfügig um rd. 1 dB(A) überschritten wird. Diesen Wert nimmt man als Mensch auch nicht mehr wahr.

Es ist davon auszugehen, dass es im vorliegenden Fall zu keinen Einschränkungen durch Lärm kommen wird, da sich das Plangebiet noch weiter von der Lärmquelle entfernt liegt. So werden im Plagebiet "Böttelsfeld II" gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

2.7 Baugrund / Bodenschutz / Altlasten

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens 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. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Am 16.07.2021 wurde die sog. "Mantelverordnung" veröffentlicht, welche nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren am 1. August 2023 in Kraft tritt. Die Mantelverordnung hat die Änderung mehrerer Einzelverordnungen sowie die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zum Inhalt.

Hierzu wird es zu einer Neufassung der Bundes-Bodenschutz- & Altlastenverordnung, Neuschaffung der Ersatzbaustoffverordnung und Änderung der Deponieverordnung

und Gewerbeabfallverordnung kommen. Sich hieraus ergebende mögliche Veränderungen sind bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend der Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

Zusätzlich wurde ein Bodengutachten zum Baugrund und der Regenwasserversickerungsmöglichkeit der BBG Drögemüller[6]) erstellt. Hierfür wurden acht Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 3,00 m unter GOK untersucht.

Mutterboden ist im Plangebiet bis in eine Tiefe von 0,30 m unter GOK bzw. bis 0,50 m unter GOK anzutreffen. Die Wasserdurchlässigkeit $k_f = 10^{-3}$ - 10^{-4} m/s wird als gut durchlässig beschrieben.

Bis unter eine Tiefe von 3,00 m unter GOK trifft man auf schwach schluffig bis schluffigen Feinsand. Die Wasserdurchlässigkeit $k_f = 3{,}5*10^{-5}$ m/s wird als schwach bis mäßig durchlässig beschrieben.

Grundwasser wurden bei den Sondierungen in einer Tiefe von 2,80 m unter GOK in RKS 5 angetroffen. Der MHGW-Wert (max. höchste Grundwasserstand) ergibt sich zu ca. 2,50 m bis über 3,00 m unter GOK, abhängig von der Höhenlage im Geltungsbereich. Somit ist im Geltungsbereich ein Nordost-Südwest Gefälle der Höhe des Grundwasserspiegels zu beobachten.

Im Ergebnis ist die Regenwasserversickerung möglich, sofern genügend große Versickerungsflächen im Geltungsbereich entstehen.

2.8 Archäologie / Denkmalpflege

Der Landkreis Gifhorn, Bereich Kreisarchäologie, schreibt mit Stellungnahme vom 17.01.2025 Folgendes:

Archäologie

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet ist eine archäologische Fundstelle (Groß Oesingen FStNr. 7 – neolithische Hammeraxt) bekannt, die auf eine jungsteinzeitliche Besiedlung oder Grabfunde schließen lässt. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

"Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden."

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Hinweise

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über

[6]) Gutachten: Büro für Baugrund+Gründung Drögemüller, Bericht zum Baugrund, 12.04.24

das Plangebiet zu legen. Diese Suchschnitte dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Ingo Eichfeld (Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) zur Verfügung.

2.8 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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu nächtlichen Ruhezeiten von der Bewirtschaftung entstehen können. 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 Emissionen auftreten werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der bebauten Ortslage von Groß Oesingen und wird bisher ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten und Nordosten grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft. Im Südosten und Südwesten grenzt das Plangebiet an ein vorhandenes Wohngebiet an. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) um der Nachfrage nach Bauland nachzukommen.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Groß Oesingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Böttelsfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Es wird für den Bebauungsplan "Böttelsfeld II" ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Am Übergang der Bauflächen in die freie Landschaft wird nach Nordosten eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch-Hecke getroffen, hier soll eine neue Ortsrandeingrünung entstehen. Die private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung erfolgt im Nordosten, zur Bindung der Stäube, die bei der Bewirtschaftung der Flächen anfallen und soll gleichzeitig den Übergang in die freie Landschaft schaffen.

Im Westen ist eine große Grünfläche für die Funktion der Erholung, als Regenrückhaltebecken gegen Überschwemmungen und zur Verbesserung der klein klimatischen Bedingungen festgesetzt. Ein kleines Kanalsystem aus Versickerungsmulden im Westen sorgt dafür, dass das Regenrückhaltebecken mit herunterfallendem Regenwasser gespeist wird und auf dem Gebiet des Geltungsbereichs versickern kann.

Die Straßenverkehrsfläche für die Haupterschließung wird in einer Breite von 9,00 m als neue Planstraße festgesetzt. Die Planstraße stellt den Anschluss des Baugebietes an die "Klein Oesinger Straße" im Südosten her. Ein Fußgängerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bildet eine Verbindung zwischen den Planstraßen im Plangebiet.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 2,47 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

• Allgemeines Wohngebiet (mit einer GRZ von 0,3)	rd.	1,76 ha
▪ private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung	rd.	0,08 ha
• Straßenverkehrsflächen	rd.	0,30 ha
• Öffentliche Grünfläche	rd.	0,36 ha
• Fußgängerbereich	rd.	0,04 ha

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- 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 Raumordnungsprogrammes[11]), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u. a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde auch eine Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag aus dem Jahr 2013 verwendet.

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.

---

[7]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[8]) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
[9]) DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau
[10]) BundesBodenschutzgesetz (BBodSchG)
[11]) Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

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

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Die Flächen werden zurzeit vollständig als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten weiterhin die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern würde die landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- die Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz)
- der NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt. Für die Beurteilung der Immissionen aus den angrenzenden gewerblichen Bauflächen und Gewerbegebiete wurde eine schalltechnische Voruntersuchung herangezogen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich z.Zt. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für die Fläche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. Hier erachtet die Gemeinde die Inanspruchnahme der 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.

a) Schutzgut Mensch

Bestand

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegung "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft". Entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung handelt es sich bei dem Planbereich um eine landwirtschaftliche Nutzung. Derzeit wird dieser Bereich landwirtschaftlich genutzt. Nutzungsbedingt besitzt der Änderungsbereich nur 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 Mensch.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant im 1. Bauabschnitt eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 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. Dazu trägt unter anderem auch die Grünfläche im Westen bei, die neben Temperaturabkühlung, Regenwasserversickerung und Staubbindung auch als Erholungsfläche für die Anwohner fungiert. 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 nur geringe Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz)

Bestand:

Bei dem Plangebiet des 1. Bauabschnitts in einer Größe von rd. 2,47 ha handelt es sich um Intensivacker.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Und im Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind geringe Ausprägungen in dem Plangebiet vorhanden.

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 Landschaftseinheit Heidebach-

Talniederungen 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.

Die Niedersächsischen Umweltkarten im Thema Natur sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz. Wertvolle Bereiche der Fauna befinden sich in ca. 3,0 km Entfernung, wertvolle Bereiche der Brutvögel in 1,2 km Entfernung und das nächstgelegene Biotop in rd. 1,0 km Entfernung.

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

Bezüglich der Natura 2000 Richtlinie, ist das nächstangrenzende FFH-Gebiet 2,6 km entfernt und auch das nächste EU-Vogelschutzgebiet liegt in 10,6 km Entfernung. Das nächstliegende Naturschutzgebiet nach NAGBNatSchG ist 2,6 km entfernt und das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet nach NAGBNatSchG ist 4,1 km entfernt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen dementsprechend nicht vor.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA):

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 1,76 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. 0,79 ha.

  Eine Anpflanzfestsetzung am südöstlichen Rand des Plangebiets wird durch die vorliegende Planung einen Umfang von rd. 0,08 ha auf privater Grünfläche am neuen Ortsrand festgesetzt.

  Eine großzügige Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs wird mit einer Größe von rd. 0,33 ha festgesetzt.

- Straßenverkehrsfläche

  Durch die vorliegende Planung entstehen rd. 0,30 ha Straßenverkehrsfläche. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der Versickerungsmulden entlang der Haupterschließung (rd. 0,19 ha) nur zu 75 % versiegelt. Damit werden rd. 0,225 ha neue Versiegelung vorbereitet.

Damit entstehen durch die Planung rd. 1,13 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 siedlungsgewöhnte Arten,
- Öffentliche Grünflächen mit gegebenenfalls Regenrückhaltebecken und mit Lebensräumen für siedlungsgewöhnte Arten,
- Gehölze, auf Baugebiets- und öffentlicher Grünfläche, 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.

Durch die Festsetzungen einer Strauch-Baum-Hecke und der Grünfläche im westlichen Teil wird das Plangebiet nach der Realisierung eine höhere Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen.

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

c) Schutzgut Fläche

Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit als Acker genutzt. Für die Neuplanung werden 2,47 ha in Anspruch genommen.

Planung:

Die 2,47 ha werden der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet mit Straßenflächen sowie als Hausgärten genutzt. Es werden rd.1,13 ha durch die neue Planung versiegelt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Baubedingt sind in Folge der Neuversiegelungen von rd. 1,13 ha Fläche im Plangebiet Böttelsfeld II erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 1,13 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Bei der Planung handelt es sich um eine wirtschaftliche überwiegend beidseitige Erschließung des Plangebietes. Mit der Planung kommt die Gemeinde ihrer raumordnerischen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauland nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet. Da es sich gleichzeitig um die Inanspruchnahme bauleitplanerisch gesicherter Flächen handelt ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB gewährleistet.

d) Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte 1:500.000 westlich durch Pseudogley-Braunerden im Übergang zum östlichen Randbereich durch Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden bestimmt. Gemäß der digitalen Bodenkarte 1:50.000 wird der Bodentyp durch Mittlere Pseudogley-Braunerde (Sp//Lg) definiert. Es handelt sich hierbei um Sande und schwach lehmige Sande mit Steinen über lehmige Sande bis sandige Lehmen. Die vorherrschende Bodenklasse von 0,00 bis 2,00 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 ist die Bodenklasse 5 (Skala 1-7). Es handelt sich dabei um eine schwer lösbare Bodenart.

Die Gefahrenhinweiskarten Niedersachsen 1:50.000 weisen auf einen setzungs- und hebungsempfindlichen Baugrund hin, der nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine und übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine enthält. Die Ingenieurgeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 beschreibt den Baugrund mit mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Es handelt sich dabei um eine steife bis halbfeste Konsistenz, die mittel bis sehr frostempfindlich ist und ebenfalls anfällig für Staunässe ist. Die Angaben können keine Baugrunduntersuchungen ersetzen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt, wodurch die natürlichen Funktionen stark beeinträchtigt sind. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Altlasten sind für das Plangebiet und in der relevanten Umgebung nicht bekannt. Die nächste Altlast ist ca. 1,6 km entfernt in Klein Oesingen.

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

Planung:

Der Bebauungsplan "Böttelsfeld II" überplant im 1. Bauabschnitt eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha, davon rd. 1,76 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,08 ha als private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung, rd. 0,36 ha öffentliche Grünfläche, rd. 0,04 ha als Fußgängerbereich und rd. 0,3 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde). Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen von rd. 0,79 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 1,13 ha vorbereitet.

Auf der privaten Grünfläche wird auf rd. 0,08 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die das Baugebiet in das Landschaftsbild einbindet.

Im westlichen Teil wird eine große Grünfläche als Regenrückhaltebecken gegen Überschwemmungen durch zu viel Versiegelung fungieren.

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.

e) Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Boden hat eine geringe bis mittlere Kapazität an pflanzenverfügbarem Wasser und verfügt über ein mittleres Bindungsvermögen. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Planbereich als gering eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen nicht im Plangebiet und in der relevanten Umgebung. Das Plangebiet befindet sich im basiseinzugsgebiet der Wiehe.

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

Planung:

Der Bebauungsplan überplant im eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha. Rund 1,76 ha werden als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,08 ha als private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung, rd. 0,36 ha öffentliche Grünfläche, rd. 0,04 ha als Fußgängerbereich und rd. 0,3 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde) festgesetzt. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen

von rd. 0,79 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 1,13 ha vorbereitet.

Auf der privaten Grünfläche wird auf rd. 0,08 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbindet.

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 Versickerungsmulden im Westen führen alle, als eine Art Kanalsystem, zum Regenrückhaltebecken. Hier wird sich das Prinzip der Schwammstadt zunutze gemacht, um Überschwemmungen durch zu viel Versiegelung zu verhindern.

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. 1,13 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung zu 100% wieder zugeführt.

f) 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 geringfügig 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. Diese wird

voraussichtlich durch die positiven Veränderungen durch die großzügige Grünfläche in vollem Umfang kompensiert.

- **Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Seit dem 1.Juli 2024 ist das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) in Kraft getreten. Hieraus ergeben sich weitreichende Pflichten zur integrierten Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung für Träger öffentlicher Aufgaben. Hierbei ist insbesondere auf § 8 Berücksichtigungsgebot zu verweisen, gemäß dessen die *"Träger öffentlicher Aufgaben […] bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung […] fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen haben. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere*

1. *Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,*
2. *Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,*
3. *Bodenerosion oder*
4. *Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinseleffekts."*

Es ist zudem *"zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden."*

In o. g. Kontext ist eine integrierte Betrachtung und eine zusammenfassende Darstellung aller Planungsaspekte, die zur Klimaresilienz des Planungsgebietes beitragen, zielführend und entsprechend bei der Prognose des Umweltzustandes mit und ohne Durchführung der Planung zu behandeln. Insbesondere Aspekte zur Prävention des urbanen Hitzeinseleffekts, der Überflutungsvorsorge (Prävention Starkregengefahren) und der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser i. S. d. Schwammstadtgedankens sind hierbei anzuführen und zusammenfassend darzustellen.

Zu den möglichen Maßnahmen einer Klimaanpassung dient die Bepflanzung von Dächern und Fassaden. Diese Bepflanzungen haben durch Verschattungen und die Speicherung von Wasser einen kühlenden Effekt auf die Umgebung und reduzieren so den Wärmeinseleffekt. Zudem dient die Speicherung von Wasser bei Starkregenereignissen dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und so die mögliche Intensität von Überschwemmungen zu reduzieren.

Auch eine Bepflanzung von unbebauten Flächen, kann eine mögliche Bodenerosion durch Wasser und Wind reduzieren. Weiter sind Zisternen unterhalb von Gebäuden denkbar, welche Niederschlagswasser speichern und so mögliche Hochwasserfolgen mindern. Zudem können diese Zisternen als Wasserquelle für die Bewässerung dienen, wodurch dem Fördern von Grundwasser und der damit einhergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels ebenfalls entgegengewirkt wird. Des Weiteren sollten Flächen, wie die Fassaden und das Dach möglichst hell gestaltet werden, um möglichst viel Sonneneinstrahlung zu reflektieren und somit die Erwärmung der Oberflächen zu reduzieren. Auch sollten Flächen wie Wege, welche nicht unbedingt vollversiegelt werden müssen, versickerungsoffen gestaltet werden. Um den Wärmeinseleffekt weiter zu reduzieren, sind auch die Baudichte und Bauhöhe entscheidend[12]). Da es im Plangebiet durch die geplante Art der Nutzung zu einer gemäßigten Verdichtung kommen wird, tragen die Eingrünungsfestsetzung des Plangebietes um die Bauflächen herum,

[12]) https://www.stadtklima-stuttgart.de/index.php?klima_waermeinsel; Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz

aber auch die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen und auf die öffentliche extensive Grünanlage mit integrierten Flächen zur Sammlung des Regenwassers zu einem klimaangepassten Bauen im Plangebiet bei.

Die geplante Änderung des Wohngebietes stellt aus Sicht des Klimaschutzes durch den erfolgenden Verbrauch von Ressourcen und Energie bei der Erzeugung von Baustoffen und innerhalb der Bauphase eine grundsätzliche Verschlechterung durch zusätzliche Erzeugung von Treibhausgasen dar. Aufgrund der Zielstellung der Bundesregierung eine Treibhausneutralität bis zum Jahr 2045 und einer Senkung der Emissionen um 65 Prozent bis zum Jahr 2030 gegenüber 1990 sollten neue Gebäude und bauliche Anlagen auch heute schon klimaneutral errichtet werden.

Entsprechend dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes ist der Staat verpflichtet *…aktiv vorzubeugen, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen kommt.*

Vordringlich ist der Energiebedarf der Gebäude bereits in der Planungsphase zu minimieren, so dass eine energiesparende Bauweise zur Anwendung kommt. Diese ist gerade bei Wohngebäuden durch die Vorgabe von Baustandards gem. GEG zur Dämmung gut umsetzbar. Zusätzlich ist die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien in die Planungsphase einzubeziehen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² greift zusätzlich der § 32a NBauO, welcher auf mindestens 50 % der Dachfläche eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen vorsieht. In Kombination mit Wärmepumpen für die Heizung und Wallboxen für den Betrieb von Elektroautos können diese sehr nachhaltig wirken.

g) 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 Gesellschaft 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 durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, auf denen eine Bebauung ebenfalls rechtlich abgesichert ist, geprägt und ist für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha, auf denen Bauflächen als allgemeine Wohngebiete (WA) neu festgesetzt werden. Es werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, zumal das Baugebiet den Ortsrand neu formuliert und Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs geplant sind. 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 1 von 4,5 m über Bezugspunkt, eine maximale Traufhöhe 2 von 7,0 m und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von I festgesetzt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen, der Festsetzung der Begrünung der nicht für bauordungsrechtlich erforderliche Nutzungen erforderlichen restlichen Gartenflächen 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 der beeinträchtigten Bestandssituation, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerwirtschaftliche genutzte Fläche. Baudenkmale oder Kulturgüter sind an diesem Standort nicht bekannt.

Planung:

Durch die Planung wird der Siedlungsbereich von Groß Oesingen nach Nordosten hin abgerundet und durch die Schaffung von Wohnbauflächen der regionalplanerischen Aufgabe zur Schaffung von Wohnbauflächen nachgekommen.

Prognose:

Die Planung führt zu einer Inanspruchnahme bauleitplanerisch gesicherter Bauflächen, für die parallel eine Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorbereitet wird, und zusätzlicher, direkt angrenzender, landwirtschaftlicher Flächen. Die Inanspruchnahme gesicherter Flächen zu Wohnbauzwecken entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und hierbei insbesondere die Möglichkeiten der Weiternutzung, einer bereits durch die geplante Nutzung vorgeprägte Flächen, in Betracht zu ziehen ist.

i) Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Fläche/Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnen, Arbeiten, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen und Arbeiten andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Lebenssituation als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.3 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 eines Allgemeinen Wohngebiets 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.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

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

a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden für das Vorhaben eine landwirtschaftliche Fläche beansprucht. 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). Zudem hilft die geplante Grünfläche im Westen erheblich der Ausgleichsreduzierung und dem Kleinklima.

b) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

c) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird neben einer kleineren landwirtschaftlichen Fläche ein überwiegend bauleitplanerisch gesicherter Bereich in Anspruch genommenen. Dadurch wird die Aktivierung von bisher nicht bebaubaren Flächen reduziert, insofern 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.

Es bestehen relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs. Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstehenden Versiegelungen erfolgen überwiegend 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. In einem Bodenschutzgutachten wird im weiteren Verfahren die Eignung des Plangebiets geprüft.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.5 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 Planungsalternativen. 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 Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

3.2.6 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.

Die nächstgelegenen Gewerbegebiete befinden sich derzeit ca. 80 m westlich des Plangebietes (40. FNP Änderung, rechtskräftig seit dem 29.05.2020). Zurzeit befinden sich keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind, in diesen Gewerbegebieten, bzw. sind auf westlich des Böttelsweg geplanten gewerblichen Bauflächen geplant. Im Umkehrschluss führt auch die Neuplanung zu keinen Einschränkungen im Gewerbegebiet.

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

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Im Hinblick auf die ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden müssen, wird die Gemeinde die Einhaltung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen überwachen.

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf den Betrieb des Druckereibetriebes sowie auf sonstige unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen von Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern zurückgreifen und bei Bedarf reagieren.

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. Auch im Hinblick darauf, dass Groß Oesingen sich als Ort mit teilzentraler Grundfunktion für die Zukunft aufstellen muss, ist davon auszugehen, dass die Attraktivität der Ortschaft erhalten bleibt und somit Bauwillige vorhanden sind.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden erstmalig Versiegelungen vorbereitet. 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 Flächen, 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 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

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) .
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBl. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 S. 503).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896)
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
  Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) .
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978.
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64),.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Wesendorf.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem werden die Planungen gegenübergestellt.

Berechnung der Flächenwerte des Geltungsbereichs (2,47 ha) vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand			
Ist-Zustand der Biotoptypen	**Fläche ha]**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**
Ackerfläche (A)	2,44	1	2,44
Straßenverkehrsfläche (X)	0,03	0	0
Summe:	2,47		2,44
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			**2,44**

Planung/Ausgleich			
Biotoptypen in der Planung	**Fläche [ha]**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**
Baufläche (WA)	1,77		
davon GRZ 0,3; Überschreitung bis 0,45, (X)	0,79	0	0
Private Ziergärten, (PHZ)	0,88	1	0,88
Private Grünfläche mit Anpflanzung, (HSE)	0,10	3	0,30
Straßenverkehrsfläche, davon 75% Versiegelung, X, und 25% Versickerungsoffener Seitenraum, TF	0,23	0	0
	0,08	1	0,08
Extensiv gepflegter Park mit Baumgruppen, einer Initialpflanzung von heimischen Gehölzen (HSE) und Extensivrasen aus artenreicher Saatmischung mit höherem Anteil von Acker- und Wiesenkräutern (GRE) und Staudenfluren (UHM) sowie Nassrasenstellen (GF)**	0,34	3	1,02
Scherrasen (GRA)	0,02	1	0,02
Fußgängerbereich: (X)	0,03	0	0
Summe:	2,47		2,30
Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			**2,30**

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand……- 0,14

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

*) keine Veränderung

**) die hier angesetzte Mischung der Maßnahmen mit der vorgesehenen extensiven Pflege ergibt als Resultat in der Gesamtheit eine extensive Parkanlage, für die es im Städtetagmodell kein Kürzel gibt.

Nach der Modellrechnung stehen im Plangebiet mit ursprünglich **2,44 Werteinheiten** (Ist-Zustand) nun **2,30 Werteinheiten** für Baugebiete und Straße als Soll-Zustand gegenüber. Die Kompensation im Plangebiet liegt hier bei knapp 95%. Da die Gemeinde

mit der vorliegenden Planung insgesamt ein neues Konzept zum Regenwassermanagement und für das Kleinklima im Plangebiet verfolgt, erachtet die Gemeinde das Defizit von **0,14 Werteinheiten** als ausgeglichen.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1,76	71,5 %
(Davon) Private Grünflächen	0,08	3,2 %
Fußgängerbereich	0,04	1,6 %
Straßenverkehrsfläche	0,30	12,2 %
Öffentliche Grünfläche	0,36	14,6 %
	2,47	**100 %**

6.0 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 Bebauungsplans Böttelsfeld II, der Bebauungsplan zum Böttelsfeld II hat eine eigenständige ÖBV.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Anforderungen an die Gestaltung der Dächer und die Anforderungen der Dachdeckungen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Groß Oesingens 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.

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Abt. 8.2 - Kreisstraßenwesen des Landkreis Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 20.01.2025 folgende Hinweise:

Die Straßenbauverwaltung des Landkreises Gifhorn nimmt als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 87 zu dem B-Plan "Böttelsfeld II" wie folgt Stellung:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Die folgenden Punkte bitte ich zu beachten bzw. in den B-Plan zu übernehmen:

1. Die Verlegung der nördlichen Ortsdurchfahrt (OD) von Groß Oesingen im Zuge der Kreisstraße 87 wurde bereits im Zusammenhang mit dem B-Plan Siekfeld III in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die Verlegung der OD ist, dass der östliche Seitenraum der K 87 und die Anbindung der östlichen Grundstücke an die K 87, der Stellungnahme der Straßenbauverwaltung zum B-Plan Siekfeld III entsprechend, hergestellt werden. Für die optische Abrundung der Ortsdurchfahrt (Innerortslage / Innerortscharakter) wäre es wünschenswert, wenn auch die innerhalb der OD gelegenen westlichen Grundstücke über direkte Zufahrten zur K 87 erschlossen würden.
2. Die Planung und Herstellung der Einmündung der Erschließungsstraße zum Böttelsfeld II in die K 87 ist im Vorfeld mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises abzustimmen.
3. Über die Planung und Herstellung der Einmündung der Erschließungsstraße zum Böttelsfeld II in die K 87 ist zwischen der Gemeinde Groß Oesingen und der Straßenbauverwaltung des Landkreises eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen.
4. Bei der Festlegung der östlichen Grenze des B-Plangebietes bitte ich den Abstand zur K 87 so zu bemessen, dass für einen späteren Ausbau des Radwegs zu einem kombinierten Geh- und Radweg (innerhalb der Ortsdurchfahrt) ausreichend Platz zur Verfügung steht, ohne von den Baugrundstücken Grunderwerb tätigen zu müssen.
5. Ausreichende Sichtdreiecke sind nicht nur zur Fahrbahn der K 87 sondern auch für den Radweg freizuhalten.
6. Später erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Groß Oesingen.
7. Der Landkreis Gifhorn ist von allen, durch die Umsetzung des B-Plans entstehenden, Kosten freizuhalten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Uelzen schreibt mit Stellungnahme vom 06.01.2025 Folgendes:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich selbst befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Am südöstlichen Rand des Planbereiches befinden sich jedoch Telekommunikationslinien der Telekom im angrenzenden Verkehrsweg "Klein Oesinger Straße" (siehe Anlage). Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in ihrer jetzigen Lage, sowie deren

Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- soweit erforderlich, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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 in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich Informationen über die endgültige Parzellierung und ggf. Straßenbezeichnung und Hausnummerierung vorliegen.

Mit Stellungnahmen vom 13.01.2025 schreibt die **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH:**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Und ergänzt dieses Schreiben mit der Stellungnahme vom 23.01.2025:

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG "Böttelsfeld II" eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg** teilt mit Stellungnahme vom 15.01.2025 mit, dass im betroffenen Bereich sich Versorgungsleitungen befinden, welche durch LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben werden. An der westlichen Grenze des Baugebiets verläuft entlang der Straße "Böttelsweg" eine Hochdruck-Gasleitung. An der südöstlichen Grenze des Baugebiets verläuft entlang der Klein Oesinger Straße ein Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel und eine Niederdruck-Gasleitung (Anm.: stillgelegt nach Betreiberauskunft).

Die o. g. Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf" zu beachten.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Werner bzw. Herr Rieken (Strom: christopher.werner@lsw.de; +49 (5831) 27251 bzw. Gas: hans-heinrich.rieken@lsw.de, +49 (5831) 27257) zu informieren. Bei Bedarf finden Sie alle unsere Netzbetriebe auf unserer Homepage unter https://www.lsw-netz.de/kontakt/. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Aus gegebenem Anlass wird eine Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld nicht erfolgen.

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte "Sonderverbraucher" zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kW schriftlich in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

Für die Erschließung des gesamten Baugebietes mit Elektrizität wird die Errichtung einer Transformatorenstation mit einem Grundstücksflächenbedarf von ca. 6 m x 5,5 m im öffentlichen Verkehrsraum notwendig. In der angehängten Datei "250115_Standort der Trafostation.pdf" haben wir Ihnen den potenziellen Standort hierfür dargestellt. Wir bitten um Aufnahme in die Plandarstellungen. Darüber hinaus wird für die Erschließung des Baugebietes Verlegung der neuen Ortsnetzkabel durch das geplante Baugebiet notwendig. Eine detailliertere Stellungnahme zu unseren Planungen erfolgt im Rahmen der vorrangig durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen, bei denen die LSW Netz einzubeziehen ist.

Baumaßnahmen, welche es erfordern, dass die LSW Netz eigene Baumaßnahmen, insbesondere für den Netzausbau initiiert oder sich an Baumaßnahmen (beispielsweise für Netzerneuerungsmaßnahmen) beteiligt, sind frühzeitig anzuzeigen.

Die LSW Netz benötigt aus Gründen der Budgetplanung und -freigabe spätestens im August des Kalenderjahres vor dem notwendigen Baubeginn schriftliche Information.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie unter https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Überprüfung.

Bitte nutzen Sie zur Korrespondenz im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange das Postfach netzplanung@lsw-netz.de.

Etwaige Papierunterlagen werden wir vernichten, sofern wir von Ihnen binnen zwei Wochen keinen Einwand erhalten.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 30.12.2024 bis zum 17.01.2025 durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.12.2024 zur Stellungnahme bis zum 17.01.2025 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegungen / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 26.03.2025 bis 28.04.2025 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Veröffentlichung Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2025 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.

9.0 Zusammenfassende Erklärung

9.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Wohnbaugebiet im Nordosten von Groß Oesingen festzusetzen. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: 45. Änderung) stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden allgemeine Wohngebiete (WA) und Straßenverkehrsflächen zur Erschließung festgesetzt. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

9.2 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. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Wasser, Fläche und Boden von den Neuplanungen beeinträchtigt werden.

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen führte zur Festsetzung einer größeren Grünfläche im Plangebiet, die in kleinem Maßstab das sogen. Schwammstadtprinzip mit einer Sammelfläche für die Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen in einer extensiv gepflegten Parkanlage übernimmt. Zusätzlich wurden sowie zu Anpflanzungsfestsetzungen zum Ortsrand zur Einbindung in das Landschaftsbild getroffen.

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

Die Anregungen sind in die Begründung des Bebauungsplans übernommen worden, es wurde die Pflanzliste des Landkreises als Anlage an die Begründung angefügt. Es

erfolgte eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB zu Bodendenkmälern und zu den Sichtdreiecken für Radfahrer im Plan, sowie die redaktionelle Korrektur einer Zahl der Traufhöhe zur Klarstellung in den textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Zuordnung der Traufhöhen und der anzupflanzenden Gehölze. Eine erneute Auslegung wurde nicht erforderlich.

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

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neue Erschließungsstraße wird an die vorhandene Gemeindestraße "Klein Oesinger Straße" angeschlossen. An der "Klein Oesinger Straße" ist ein Fuß- und Radweg auszubauen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift sind mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 26.03.2025 bis 28.04.2025 im Internet veröffentlicht worden.

Sie wurden in der Sitzung am 14.05.2025 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 19.05.2025

gez. Ewald Heers

(Bürgermeister)

Anlage: Gehölzauswahlliste Landschaftsgehölze für landschaftspflegerische Zwecke im Landkreis Gifhorn

Gehölzauswahlliste Landschaftsgehölze für landschaftspflegerische Zwecke im Landkreis Gifhorn:

(die tatsächliche standörtliche Eignung ist durch den Vorhabensträger zu prüfen; bei Vorhaben im Außenbereich sind gem. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 BNatSchG lediglich Pflanzen aus dem jeweilig zulässigen Vorkommensgebieten zu verwenden)

Arten	Arten	Anzahl	Größe
Bäume I. Ordnung			
Acer platanoides	Spitzahorn		
Acer pseudo-platanus	Bergahorn		
Fagus sylvatica	Rotbuche		
Fraxinus excelsior	Esche		
Populus tremula	Zitterpappel		
Pyrus communis	Wildbirne		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Quercus robur	Stieleiche		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphillos	Sommerlinde		
Ulmus carpinifolia	Feldulme		
Ulmus montana	Bergulme		
Bäume II. Ordnung			
Acer campestre	Feldahorn		
Alnus glutinosa	Erle		
Betula pendula	Sandbirke		
Betula pubescens	Moorbirke		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Malus sylvestris	Holzapfel		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Salix alba	Silberweide		
Salix caprea	Salweide		
Salix fragilis	Bruchweide		
Salix pentandra	Lorbeerweide		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sträucher			
Crataegus laevigata	zweigriffliger Weißdorn		
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn		
Cornus sanguinea	roter Hartriegel		
Corylus avellana	Haselnuss		
Cytisus scoparius	Besenginster		
Evonimus europaeus	Pfaffenhütchen		
Frangula alnus	Faulbaum		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere		
Ribes rubrum	rote Johannisbeere		
Ribes uva-crispa	Stachelbeere		
Rosa canina	Hundsrose		
Salix aurita	Ohrweide		
Salix cinerea	Aschweide		
Sambucus nigra	schwarzer Holunder		
Sambucus racemosum	roter Holunder		
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball		