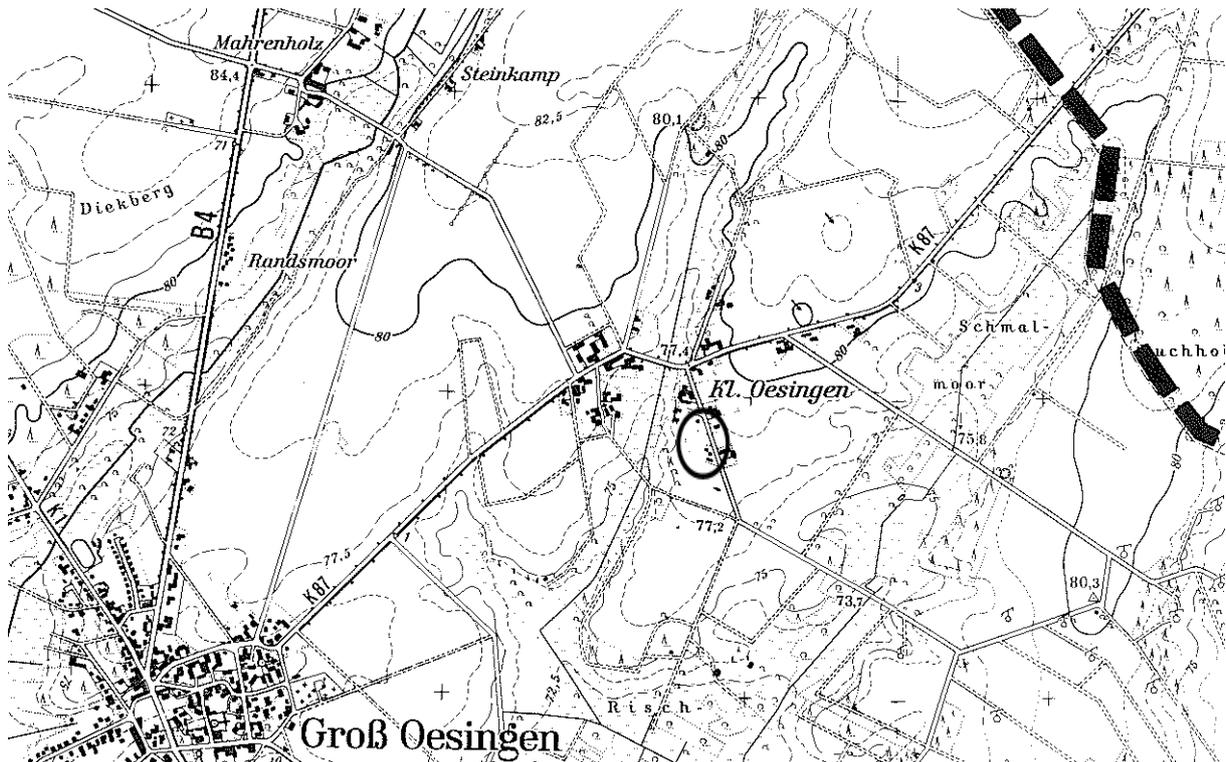


Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen,
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB "Am Haidberg"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; Dipl.-Ing. J. Gremmler, M. Sc. Ing. M. Roszewska;
A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Satzungsbereich/ Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	4
2.1 Verkehrsflächen	5
2.2 Ver- und Entsorgung	5
2.3 Immissionsschutz	6
2.4 Brandschutz	6
3.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange	7
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
5.0 Ablauf des Planverfahrens	9
6.0 Verfahrensvermerk	9

Satzung

der Gemeinde Groß Oesingen, über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Oesingen "Am Haidberg"

(Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 4 bis 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Groß Oesingen in seiner Sitzung am 05.04.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

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

§ 2

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

Groß Oesingen, den

(Bürgermeister)

1.0 Vorbemerkung

1.1 Satzungsbereich/ Raumordnung

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

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

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

Der Ortsteil Klein Oesingen liegt nordöstlich von Groß Oesingen und ist durch die K 87 direkt verbunden.

Die Gemeinde Groß Oesingen mit dem OT Klein Oesingen hat gegenwärtig rd. 100 Einwohner (Stand: 31.08.2016).

Der beplante Bereich ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich erfasst. Angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion dargestellt

Der Planbereich ist ohne Festlegungen dargestellt

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die vorliegende Satzung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Dieser weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen aus.

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Teil von Klein Oesingen, direkt angrenzend zur straßenbegleitenden Bebauung. Durch die Satzung wird der im Außenbereich gelegene Bereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt. Gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB wird der Planbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbe-

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

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

zogen. Es werden im Süden vom Haidberg die bebauten Grundstückspartellen mit einbezogen. Auf der Baufläche selbst ist die Errichtung von einem Wohnhaus geplant. Die Satzung wird gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Die Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten, wie bspw. Natura 2000 oder FFH-Gebiete) bestehen wegen der baulich integrierten Lage nicht.

Bei der Satzung wird gem. § 34 (6) nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

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

Mit der vorliegenden Satzung soll im östlichen Teil von Klein Oesingen auf einer unmittelbar an den Ortsrand angrenzenden, bisher als intensive Mähwiese genutzten Fläche von rd. 0,15 ha eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden. Als Erschließung wird die vorhandene ausgebaute Straße "Am Haidberg" herangezogen. Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Insofern wird durch die Planung dazu beigetragen, dass dem Bedarf für die innere Umsetzung in Klein Oesingen Rechnung getragen werden kann.

Bei der Planung handelt sich um ein neues Baugrundstück für Wohnbebauung. Da die Bebauung auf einer Fläche vorgesehen ist, die bisher intensiv als Wiese genutzt wird, ist mit mäßigen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen. Die erforderliche Kompensation wird innerhalb des Planungsgebietes durch eine Festsetzung zur Anpflanzungen einer standortgerechten Hecke und die Anlage einer Streuobstwiese erbracht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Im Südosten der Ortslage von soll eine Nachverdichtung durch zusätzliche Bebauung ermöglicht werden um der Ortsrand zu arrondieren und um die Baulandnachfrage zu befriedigen. Es ist geplant entlang der Gemeindestrasse "Am Haidberg" ein Wohngebäude zu errichten. Die Gemeinde stellt mit der vorliegenden Satzung klar, dass die betroffenen Flächen in den Zusammenhand des bebauten Ortsteiles einbezogen und somit zu Innenbereichsflächen erklärt werden.

Die vorliegende Satzung regelt die Art der baulichen Nutzung nicht, es werden Bauvorhaben zulässig sein, wenn sie sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB der Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Einfügungsgebot) und wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Satzungsbereich und seine nähere Umgebung sind durch eine vielfältige Nutzungsmischung geprägt, die gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die bauliche Vorprägung der Fläche ergibt sich dabei aus der direkt angrenzenden Wohnbebauung, die als Ausdruck der dörflichen Durchmischung gem. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem Dorfgebiet entspricht.

In dem Planungsgebiet orientieren sich sowohl die Grundflächenzahl von 0,3 als auch die weiteren Festsetzungen (I-Geschossigkeit, offene Bauweise) einerseits am umgebenden Baubestand sowie an der geplanten Bebauung durch den künftigen Bauherren. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 kann mit einer maximalen Überschreitung bis 45% eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Gartenflächen entstehen, gleichzeitig erfolgt durch die Mitnutzung der bestehenden Erschließung eine Planung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Inklusive Zuwegung und Nebenanlagen kann die geplante Nutzung rund um 50% der Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden. Damit ergibt sich die neu versiegelbare Fläche von ca. 0,066 ha.

Die überbaubare Grundstücksgröße wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die zur Straße " Am Haidberg" in Anlehnung an die vorhandene Bebauung einen Abstand von 6,0 m festgesetzt wird. Zu den anderen Seiten des Plangebietes wird der Mindestabstand von 3m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigt.

Die vorhandene Zufahrt mit der Breite von 6,00m im Norden des Plangebietes sichert für das im Nordwesten vorhandene Wohngebäude die Zuwegung und wird nicht angetastet.

2.1 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Grundstückes ist über die bestehende Straße "Am Haidberg" gesichert.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner die eigenen Fahrzeuge auf ihren privaten Grundstücken unterzubringen haben.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Da die neue zusätzliche Bebauung an einer für das Müllfahrzeug nicht zugängigen Stelle errichtet werden können, werden die Anwohner ihre Müllsammelbehälter am Tage der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) an einer zugängigen Stelle bereitzustellen und nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen haben.

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung obliegen dem Wasserverband Gifhorn. Das Schmutzwasser wird in einer Sickergrube gesammelt und bei Bedarf abgepumpt. Das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es wurde eine Ingenieurgeologische Stellungnahme²⁾ zum

²⁾ Ingenieurgeologische Stellungnahmen über den Baugrund und zur Gründung eines Wohnhauses, Büro für Ingenieurgeologie Dr. Joh.-G. Zscheke & h: Kaiser; Hannover, 20.12.2016

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Boden erarbeitet. Für die Bestimmung der angetroffenen Bodenarten wurden an drei Stellen des Grundstückes Bohrungen vorgenommen. Alle drei Bohrungen weisen nach einer rund 0,30 - 0,40 m tiefen Mutterbodenschicht 0,70 - 0,80 m Mittelsande mit Feinsandanteilen auf. Beginnend ab Tiefen zwischen 0,70 m und 0,80 m unter Gelände wurde Geschiebelehm in Schichtdicken von wenigen Dezimetern bis um 1,30 m angetroffen. Darunter liegen wieder Sande. Der Grundwasserspiegel war bei zum Zeitpunkt der Beprobung bei rd. 4,00 m unter Geländeoberkante. Um das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern wurde zwischen Bauherrn und Gutachter vereinbart einen Sickerschacht anzulegen, damit das Wasser unterhalb der Geschiebelehmschicht versickert werden kann.

Die weiteren Versorgungsleitungen werden in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern durch die Erweiterung der bestehenden Netze entstehen können.

2.3 Immissionsschutz

Klein Oesingen ist landwirtschaftlich geprägt. Immissionsbedingte Konflikte sind nicht zu erwarten, da die Höfe in der alten Ortslage mindestens 200 m entfernt liegen und nicht benachbart zum vorhandenen Baugebiet bzw. der geplanten Baufläche.

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

Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und führen erfahrungsgemäß nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktion Wohnen. Die zukünftigen Anwohner werden jedoch darauf hingewiesen, dass Immissionen vorliegen und innerhalb des üblichen Umfangs zu dulden sind.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

3.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 34 (5) letzter Satz BauGB, das in der Satzungsbe-gründung mit den Angaben entsprechend § 2a (2) Nr. 1 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden müssen.

Bestand

Für das Plangebiet mit besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Es wird eine Fläche von ca. 0,146 ha überplant. Die Grundstücke mit den Bestandsgebäuden werden nicht mit betrachtet, da hier von keinen durch die Planung verursachte Änderungen auszuge-hen ist.

Für die Beurteilung des Eingriffes ist somit der § 1a (3) BauGB anzuwenden. Die mit der vorliegenden Satzung geplante Fläche, wird z. Zt. als Grünland genutzt. Das ge-plante Gebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße "Haidberg" angrenzend zu bestehender Bebauung.

Der vorwiegend oberflächig sandige Boden, der als Podsol-Braunerde hier vorkommt, zeichnet sich im kühlgemäßigten humiden bis stark humiden Klimabereich durch in-tensive Durchfeuchtung aus. Die natürliche Vegetation dieses Bodens sind Misch-wald, Nadelwald und Zwergsträucher. Durch die darunterliegende oberflächennahe Geschiebelehm-schicht, kann es bei Starkregenereignissen zu oberflächennaher Staunässe kommen. Der sandige, z.T. steinige Boden oberhalb der Geschiebelehm-schicht hat eine gute Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, allerdings mit einer geringe Nährstoffnachlieferung aus den unteren Schichten.

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

Die Fläche des Plangebietes im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohnhäu-fern übernimmt kleinklimatische Funktion für den Ort.

Planung

Mit der Satzung wird eine neue Versiegelung von einer anzunehmenden GRZ von 0,3 durch die Hauptgebäude mit max. 0,034 ha mit einer zusätzlichen Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen planerisch vorbereitet (insges. 0,051 ha). Diese Flächen werden langfristig dem Naturhaushalt entzogen und sind auszugleichen. Durch die Planung erfolgt ein Lückenschuss der Bebauung entlang der Erschlie-ßungsstraße. Die festgesetzte Geschossigkeit und die Streuobstwiese fördern die op-tische Einbindung in das Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft.

Rd. 0,099 ha werden als Streuobstwiese mit einer Wildkräutereinsaat festgesetzt und rd. 0,017 ha als Abgrenzung der Hinterliegerzufahrt als Strauch-Baumhecke be-pflanzt.

Für den bereits bebauten Bereich, der hier als Beurteilungsgrundlage für den neu zu bebauenden Bereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfasst ist, ist ein Ausgleich im Hinblick auf Natur und Landschaft nicht zu fordern, da der Bestand durch die Planung nicht angetastet wird.

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Umweltauswirkungen

Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt im Plangebiet.

Tabelle: Eingriffsbilanz

In der Eingriffsbilanz wird die bisher unbebaute Grundstücksparzelle betrachtet und der Planung gegenübergestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,590 ha. Dabei wird die mit erfasste und bereits ausgebaute Straßenverkehrsfläche, sowie die Grundstücke mit den Bestandsgebäuden nicht mit betrachtet. Der neu geplante Bereich umfasst rd. 0,262 ha und wird in folgender Tabelle erfasst:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung (Biotoptypen)	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	0,262	2	0,524	Maximal versiegelbare Fläche GRZ 0,3 mit 50% Überschreitung (x)	0,051	0	0
				Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,095	1	0,095
				Strauch-Baumhecke (HFM)	0,017	3	0,051
				Streuobstwiese mit Wildkräuterwiese	0,099	4	0,396
Summe:	0,262		0,524	Summe:	0,262		0,542
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			0,524	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,542
Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:						+ 0,018 Werteinheiten	
gleich 0 Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht							
>0 Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert							
<0 Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf							

Es entsteht eine leichte Überkompensation von 0,018 Werteinheiten (WE). Da ist der Ausgleich im Plangebiet erreicht.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, RD Hameln-Hannover, teilt mit Schreiben vom 25.01.2017, das nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

5.0 Ablauf des Planverfahrens

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

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 18.01.2017 bis zum 20.02.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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 oder fanden Berücksichtigung in der Begründung.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Plan gem. § 34 (6) BauGB vom 18.01.2017 bis zum 20.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 05.04.2017 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Verfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 6.4.2017

gez. Schulz
(Bürgermeister)

Siegel