

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM FELDE II" ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG "IM FELDE"**  
**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**  
**GEMEINDE GROSS OESINGEN, SAMTGEMEINDE WESENDORF,**  
**LANDKREIS GIFHORN**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GROSS OESINGEN**

**2007/ 2008**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-ING. H. ROSCHEN, F. SCHWERDT;**  
**A. HOFFMANN; I. BÜSING, A. KÖRTGE, K. MÜLLER**

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS:</u></b>	<b><u>SEITE</u></b>
<b>1.0 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1 LAGE IM RAUM; ZIELE DER RAUMORDNUNG	3
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	3
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
<b>2.0 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
2.1 BAUGEBIETE	4
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	5
2.3 GRÜNFLÄCHEN	6
<b>3.0 UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
3.1 ZIELE DES BAULEITPLANS	8
3.1.1 RECHTLICHE UND PLANERISCHE GRUNDLAGEN/ ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	8
3.2 ERMITTLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
3.2.1 METHODIK	9
3.2.2 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	9
3.2.3 BODEN	11
3.2.4 WASSER	13
3.2.5 LUFT/ KLIMA	14
3.2.6 LANDSCHAFT	15
3.2.7 MENSCH	17
3.2.8 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	19
3.2.9 WECHSELBEZIEHUNGEN	20
3.3 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, KOMPENSATION	21
3.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	21
3.5 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	22
3.6 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	22
3.7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
<b>4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</b>	<b>24</b>
<b>5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>24</b>
<b>6.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>26</b>
<b>7.0 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>28</b>

## **BEGRÜNDUNG**

## **In Kraft getretene Fassung**

zum Bebauungsplan "Im Felde II" zugleich 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

---

### **1.0 ALLGEMEINES**

---

#### **1.1 LAGE IM RAUM; ZIELE DER RAUMORDNUNG**

---

Die Gemeinde Groß Oesingen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz sowie die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn), die durch Groß Oesingen verläuft, in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt besteht nördlich von Groß Oesingen.

Die Ortslage Groß Oesingen hat z. Zt. rd. 2.104 Einwohner.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben <sup>1)</sup> im ländlichen Raum. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln. Groß Oesingen hat, neben dem Grundzentrum Wesendorf, teilzentrale Grundfunktionen <sup>2)</sup> zu übernehmen. "Über die klassischen zentralen Orte hinaus haben sich im ländlichen Raum und im ländlich strukturierten Raum innerhalb des Ordnungsraums zentrale Standorte entwickelt, die aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung Versorgungsfunktionen für das ländlich strukturierte Umland wahrnehmen. Ihre Funktionsvielfalt und -mischung soll gesichert und gefördert werden." <sup>3)</sup>

Der beplante Bereich ist z.T. bereits bebaut, daher ist diese Fläche im RROP als Fläche ohne Festlegung dargestellt, die sich in den bebauten Ortskern eingliedert, eine weitere Teilfläche ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert. Die neu beplante Teilfläche ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Da es sich hier um die Absicherung eines bestehenden Betriebes handelt und nur noch eine Teilfläche des Vorsorgegebietes in Anspruch genommen wird, erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der Flächen als sinnvoll. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen, im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich. (B9.02)

#### **1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE**

---

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich teilweise um eine Neuplanung im östlichen Bereich, teilweise um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Felde" (am 28.06.2002 in Kraft getreten) im südwestlichen Bereich.

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt (Stand: 24. Änderung). Die Bebauungsplanflächen werden erstmals mit dem Stand der 16. Änderung erfasst. Die neu beplanten Flächen werden in der nächsten Flächennutzungsplanänderung (Stand: 26. Änderung) berücksichtigt.

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, aktuelle Fassung

<sup>2)</sup> Regionalen Raumordnungsprogramms 1995, aktuelle Fassung

<sup>3)</sup> RROP 1995, S. 82 Kap. Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen unterhalb der grundzentralen Ebene

### 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nötig, um einen bestehenden Fuhrbetrieb und seine Erweiterungsabsichten planungsrechtlich abzusichern. Dazu werden Teilflächen des seit dem 28.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans "Im Felde" mit überplant. Hier wird eine Fläche, die vorher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, als Gewerbegebiet überplant und dem Betrieb zugeschlagen. Daher entfällt auch die Planstraße, die zur Erschließung des überplanten allgemeinen Wohngebietes im Urplan festgesetzt war. Gleichzeitig wird zur geänderten Erschließung ein festgesetzter Fußweg als Erschließungsstraße überplant.

## 2.0 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 BAUGEBIETE

---

#### - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das dargestellte allgemeine Wohngebiet wird aus dem rechtskräftigen Urplan übernommen. Um eine aufgelockerte durchgrünte Bebauung zu erzielen, wird die Grundflächenzahl von 0,3 sowie die Eingeschossigkeit und die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern beibehalten. Die einzige Änderung für das allgemeine Wohngebiet besteht darin, dass das Baugebiet im Westen 1 m schmaler wird. Der 1 m breite Streifen wird zum Ausbau des bestehenden Feldweges (im Urplan als Fußweg festgesetzt) als Erschließungsstraße für das allgemeine Wohngebiet benötigt. Die Baugrenze verschiebt sich dementsprechend, so dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze 3 m Abstand eingehalten werden. Um die Versiegelung auf den einzelnen Baugrundstücken den Bauherren vor Augen zu führen, wird als Ausgleich für je 150 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum als zu pflanzen festgesetzt. Im Gegensatz zum Urplan wird hier eine lockerere Bepflanzung auf den Grundstücken gewählt, da direkt östlich an die Grundstücke angrenzend ein 3 m hoher Wall festgesetzt ist, der begrünt werden soll. Die Baumpflanzungen werden in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden.

#### - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Nordöstlich an das Allgemeine Wohngebiet schließt das neu festgesetzte Gewerbegebiet an. Bei der Ausweisung des Gewerbegebietes wird das Gelände des Fuhrunternehmers westlich des "Böttelsweg", das im Urplan als Mischgebiet erfasst war, mit überplant. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Urplans handelte es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört, daher wurde die Festsetzung eines Mischgebietes getroffen. Mittlerweile ist der Betrieb expandiert und benötigt größere Flächen. Aufgrund der geplanten Größe wird der Gebietscharakter neu als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hier können Wohnen und Gewerbe nicht mehr gleichberechtigt nebeneinander existieren, sondern hier wird die übliche Wohnnutzung ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für den Be-

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

triebsinhaber, wie es auch bei dieser Planung zutrifft. Für die Betriebserweiterung werden nördlich des bestehenden Betriebs neue Bauflächen ausgewiesen und zusätzlich östlich angrenzende Baugrundstücke, die im Urplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren, überplant. Hier hat bisher keine Bebauung stattgefunden, so dass die Grundstücke für den Gewerbebetrieb mitgenutzt werden können. Zusätzlich wird die ursprünglich geplante Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebietes mit in das Gewerbegebiet einbezogen.

So stoßen Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet unmittelbar aneinander. Zur Bewältigung der Immissionen ist ein schalltechnisches Gutachten <sup>4)</sup> erstellt worden. Das Schallgutachten geht von freier Schallausbreitung aus, der Wall an der Grenze des Gewerbegebietes zum allgemeinen Wohngebiet wird aus gestalterischen, städtebaulichen Gründen festgesetzt, wird aber bei schalltechnischem Einzelnachweis berücksichtigt (zu weiteren Ausführungen siehe Kapitel 3.2.7 Immissionsschutz). Aufgrund der schalltechnischen Berechnung können im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nur gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn das Gewerbegebiet über flächenbezogene Schalleistungspegel gegliedert wird. Daher können im Gewerbegebiet die gewerbegebietsüblichen Schallpegel nicht voll ausgenutzt werden. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 0,8 ausgeschöpft, um dem Betrieb größtmöglichen Handlungsfreiraum zu lassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10 m begrenzt. Damit wird einerseits der Ausnutzbarkeit des Betriebes Rechnung getragen, andererseits kann diese Höhe sich noch in das Ortsbild einfügen.

Am Rand des Plangebietes im Übergang zur freien Feldflur wird eine 3 m breite Anpflanzungsfestsetzung getroffen. Diese dient der Schaffung eines Überganges und Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes. Die Flächen werden bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Jedoch wird der volle Ausgleich nicht im Plangebiet erfolgen können, sondern muss extern getroffen werden.

## 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### - Straßenverkehrsflächen

Im westlichen Plangeltungsbereich wird der im Ursprungsplan festgesetzte Fußweg als Straßenverkehrsfläche überplant. Die Straßenverkehrsfläche wird 1 m breiter festgesetzt als der Weg. Daher verschiebt sich die Straßenbegrenzungslinie 1 m in das allgemeine Wohngebiet. Die Straße dient der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes.

### - Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze müssen durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Die darüber hinaus notwendigen Besucherparkplätze im Verhältnis Wohneinheiten zu Parkplätzen 3 : 1 sind auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unterzubringen.

---

<sup>4)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Gutachten Nr. 07224

## 2.3 GRÜNFLÄCHEN

### - Öffentliche Grünfläche

Westlich der Straßenverkehrsfläche wird die öffentliche Grünfläche so geändert, dass ein Einbiegen des Verkehrs in die Erschließungsstraße möglich wird. Die Zweckbestimmung des Urplans als Parkanlage bleibt erhalten.

### - Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie können durch die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze der Gemeinde erfolgen.

Im Bereich des Urplans ist eine Trafostation zur Energieversorgung des Baugebietes errichtet worden. Die erforderlichen Leitungen werden innerhalb der neugeplanten Erschließungsstraße verlaufen.

Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz in die Klärteichanlagen von Groß Oesingen vorgenommen. Da im Gegensatz zum Urplan mit der Überplanung des allgemeinen Wohngebietes als Gewerbegebiet acht Bauplätze für Wohnhäuser entfallen und vom Gewerbebetrieb keine Einleitung in der Größenordnung entstehen wird, geht die Gemeinde von einer Reduzierung der Einleitungen in die Kläranlage im Vergleich zum Urplan aus. Eine Erweiterung der Kläranlage ist geplant.

Es wird empfohlen, die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen zu lassen. Die Entwässerung der Stellplatzflächen und Straßen wird versickert. Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal Klein Oesinger Straße eingeleitet.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

Die Erdgasversorgung kann durch den Energieverband Wittingen GmbH aus dem vorhandenen Ortsnetz aufgebaut werden.

### - Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) zu regeln.

### - Immissionsschutz

Immissionen können zeitweise bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe auftreten in Form von Staub, Lärm und Geruch. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung dient hier auch als Schutz vor Emissionen aus der Landwirtschaft. Erfahrungsgemäß führt dieses zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Funktion Wohnen. Es wird davon ausgegangen, dass künftige Bauherren in dem Bewusstsein bauen, auf dem Land mit den bestehenden Emissionen aus der Landwirtschaft zu leben. Emissionen, die von einem mittels Dieselaggregat betriebenen Beregnungsbrunnen von den angrenzenden Ackerflächen für die Wohnbauflächen ausgehen können, werden auch durch den Emissionsschutzwall begrenzt. Weitere Maßnahmen zur Emissionsvermeidung können z. B. in Form einer Pumpeneinhausung oder Umstellung auf elektrischen Pumpenbetrieb erfolgen. Maßnahmen werden einvernehmlich mit dem betroffenen Landwirt geklärt werden.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Immissionen, die vom Gewerbegebiet auf das allgemeine Wohngebiet ausgehen können, werden im Kapitel 3.27 behandelt.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung im Wohngebiet (Einzel- und Doppelhäuser) kann davon ausgegangen werden, dass Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken finden. Für die größeren Kinder (6 – 12 Jahre) ist im Plangebiet des Urplans "Im Felde" ein Kinderspielplatz vorgesehen.

### 3.0 UMWELTBERICHT

---

#### 3.1 ZIELE DES BAULEITPLANS

---

Im Nordosten der Ortslage Groß Oesingen soll ein bestehendes Fuhrunternehmen, das expandiert, abgesichert werden. Dazu wird am Westrand des Geltungsbereichs eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Felde" mit ÖBV überplant. Im Urplan war die ursprüngliche Betriebsfläche als Mischgebiet mit rd. 0,3 ha festgesetzt. Diese wird als Gewerbegebiet überplant. Gleiches gilt für eine 0,4 ha große Fläche, die im Urplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt war und die dazugehörige Erschließungsstraße (0,1 ha). Dieses ist möglich, da die Grundstücke noch nicht verkauft sind. Zur Abrundung des neu entstehenden Gewerbegebietes werden rd. 0,5 ha einer brachliegenden Weihnachtsbaumplantage neu beplant.

Die Gesamtgröße des Gewerbegebietes beläuft sich auf ca. 1,3 ha. Das daran angrenzende allgemeine Wohngebiet wird größtenteils mit dem Maß der Nutzung aus dem Urplan übernommen. Die Fläche verkleinert sich nur im Süden um einen Meter auf ca. 0,4 ha, da diese der geänderten Erschließungsstraße der Wohnbauflächen zugeschlagen wird.

Zur Gestaltung des neuen Ortsrandes soll am Ostrand des Plangebietes eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen. Die Erschließung erfolgt über den neu ausgebauten, im Urplan als Fußweg festgesetzten ehemaligen Feldweg "Am Felde". Darüber hinaus ist eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das allgemeine Wohngebiet vorgesehen, die die Dachform und -farbe sowie die Gestaltung der Fassade und die Höhe der baulichen Anlagen regelt.

Der Bebauungsplan trifft folgende flächenbezogenen Festsetzungen:

- |   |        |
|---|--------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3        | 0,4 ha |
| ▪ eingeschränktes Gewerbegebiet GRZ 0,8 | 1,3 ha |
| ▪ Straßenverkehrsflächen                | 0,1 ha |
| ▪ Anpflanzungen auf Bauflächen          | 0,1 ha |

#### 3.1.1 RECHTLICHE UND PLANERISCHE GRUNDLAGEN/ ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

---

##### **Rechtsvorschriften:**

- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 (5) und (7), § 1a (2) und (3):
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 und § 2:
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) § 1 und § 2:

##### **Planungsrecht:**

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 Kapitel III, 1.3)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn



---

## 3.2 ERMITTLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

---

### 3.2.1 METHODIK

---

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter werden

- 📁 Digitale Bodenkarte Niedersachsen
- 📁 Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und
- 📁 die Eingriffsregelung zum Bebauungsplan "Im Felde II" zugleich 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift

ausgewertet.

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage zum BauGB.

#### **Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:**

Auf dieser Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind technische Fachgutachten erstellt worden. Sie sind in die Begründung eingeflossen.

Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage einer Modellbewertung.

---

### 3.2.2 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

---

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
- Map-Server NLWKN
- Biotoptypenkartierung
- Eingriffsregelung "Im Felde II" zugl. 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

**Bestand:**Biotoptypen:

Das rd. 18.490 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird neben der gewerblichen Nutzung, die hier in Form eines Fuhrbetriebes erfolgt und einer brachgefallenen Weihnachtsbaumplantage, insbesondere durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Im Felde" mit ÖBV geprägt. Im Bereich der Weihnachtsbaumplantage werden Teilbereiche als landwirtschaftliche Lagerfläche bzw. als Fahrspur genutzt.

Nutzung	Biotoptyp	Code	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe
Grünland	- Intensivgrünland tr. Standorte	GIT	850	II
Weihnachtsbaumkultur/ Brache	- halbruderaler Gras- und Stau- denflur/ sonstiger Nadelbaumbe- stand	UHM/ WZS	1.570	II
Gebäude	- Versiegelung	X	350	I
Mischgebiet ohne GRZ (mögliche Versiegelung nach BauNVO)	- Versiegelung - Freianlagen	X PHZ	2.600 650	I I
Mischgebiet GRZ 0,4	- Versiegelung - Freianlagen	X PHZ	1.590 1.060	I I
Allgemeines Wohnge- biet GRZ 0,3	- Versiegelung - Freianlagen	X PHZ	3.545 4.330	I I
Straßenverkehrsfläche	- Versiegelung	X	1.275	I
Fußgängerbereich	- Versiegelung	X	550	I
Parkanlage	- Intensiv gepflegte Parkanlage ohne Altbäume	PAI	120	II
Anpflanzungsfestset- zung im WA 0,3	- Siedlungsgehölz mit heimischen Baumarten	HSE	950	III
<b>Gesamt</b>			<b>18.490</b>	

Gefährdete Arten, die in den einschlägigen Rote Listen verzeichnet sind, wurden nicht festgestellt.

Fauna:

Faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der aktuellen Nutzung kann von einem Bestand an Vögeln und Kleinsäugetieren ausgegangen werden, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind.

**Planung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Im Felde II" mit ÖBV sehen im Wesentlichen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Im Felde" mit ÖBV vor. Ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiete und Straßenverkehrsflächen werden in ein

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

eingeschränktes Gewerbegebiet von rd. 1,34 ha umgewidmet. Auf dem Gewerbegebiet werden auf rd. 0,06 ha Anpflanzungsfestsetzungen getroffen und auf ca. 0,18 ha soll ein Wall errichtet werden. Das angrenzende Wohngebiet umfasst rd. 0,4 ha. Die verlegte Erschließungsstraße für das Wohngebiet hat ein Größe von ca. 0,08 ha und überplant einen bestehenden Fußweg sowie einen Teil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die im Plan erfasste Teilfläche der Parkanlage beträgt. 60 m<sup>2</sup> (0,006 ha).

Festsetzung	Biotoptyp	Code	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	- Versiegelung	X	1.900	I
	- Freianlagen	PHZ	2.310	I
Gewerbegebiet GRZ 0,8	- Versiegelung	X	10.730	I
	- Freianlagen	PHZ	380	I
	- Lärmschutzwall	HSE	1.750	III
	- Anpflanzungsfest.	HSE	550	III
Straßenverkehrsfläche	- Versiegelung	X	810	I
Parkanlage	- Intensiv gepflegte Parkanlage ohne Altbäume	PAI	60	II
<b>Gesamt</b>			<b>18.490</b>	

Im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung werden Vorgaben zur Dachgestaltung (Form und Farbe) sowie zur Einfriedung gemacht werden.

### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird unter Berücksichtigung der Modalitäten des angewandten Modells durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Der Anteil der Biotoptypen mit einer allgemeinen Bedeutung (Wertstufe III) wird um rd. 1.230 m<sup>2</sup> erhöht.

### 3.2.3 BODEN

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Digitale Bodenkarte Niedersachsen
- Eingriffsregelung "Im Felde II" zugleich 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift

#### Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte 1: 50.000 (BÜK 50) durch einen Podsol bestimmt. Es handelt sich hierbei um eine lehmig-sandige bis sandige Bodenart, welche geringe Puffer- und Filtereigenschaften und ein geringes Bindungsvermögen aufweist.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Durch die reale Nutzung als Grünland bzw. ehemalige Weihnachtsbaumkultur/ Branche sind die natürlichen chemischen, physikalischen und biologischen Bodenfunktionen überprägt. Durch den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden wurde die natürliche Bodenstruktur verändert. Weitere Beeinträchtigungen bestehen durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan planerisch vorbereitete Versiegelung in Höhe von rd. 9.910 m<sup>2</sup>.

Bodenschutzgebiete bestehen im Bereich des Plangebietes nicht.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Bewertung:

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der nicht versiegelten rd. 8.580 m<sup>2</sup> umfassenden Flächen der Wertstufe 2 und im Bereich der rd. 9.910 m<sup>2</sup> umfassenden Versiegelungen der Wertstufe 3 zugeordnet.

#### **Planung:**

Das Vorhaben sieht die Errichtung umfangreicher Anlagen vor:

- Die insgesamt rd. 13.440 m<sup>2</sup> baulich in Anspruch genommenen Flächen im WA (1.900 m<sup>2</sup>), GE (10.730 m<sup>2</sup>) und der Straße (810 m<sup>2</sup>) werden als vollversiegelt gewertet. Der stark überprägte Naturboden wird entfernt und durch mineralische Substrate ersetzt. Die Bodenfunktionen gehen gänzlich verloren.
- Die rd. 2.690 m<sup>2</sup> umfassenden nicht versiegelten Freianlagen der Baugrundstücke sowie die rd. 60 m<sup>2</sup> große Parkanlage unterliegen einer intensiven Pflege. Z. T. sind Bodennivellierungen und Modellierungen erforderlich.
- Im Gewerbegebiet ist auf einer Fläche von rd. 550 m<sup>2</sup> eine naturnahe Gehölzhecke anzupflanzen.
- Auf der rd. 2.500 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche für Lärmschutzeinrichtungen ist auf einer Fläche von min. 70% (= 1.750 m<sup>2</sup>) ein Wall mit einer Höhe von min. 3 m zu errichten und zu begrünen.

#### Bewertung:

- Die durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen erfassten und durch die Straße vollversiegelten Flächen im Umfang von 13.440 m<sup>2</sup> werden der Wertstufe 3 zugeordnet.
- Die rd. 2.690 m<sup>2</sup> großen gärtnerisch gepflegten Freiflächen der Grundstücke mit der integrierten Lärmschutzeinrichtung im Umfang von 1.750 m<sup>2</sup> sowie die rd. 60 m<sup>2</sup> große Parkanlage werden der Wertstufe 2 zugeordnet.
- Die rd. 550 m<sup>2</sup> umfassende naturnahe Anpflanzungsfestsetzung wird der Wertstufe 1 zugeordnet.

#### **Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Bau- und anlagebedingt sind infolge der möglichen vorbereiteten Versiegelungen Auswirkungen zu erwarten. In den betroffenen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer) weitestgehend beseitigt. Das betriebsbedingte Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung als gering eingestuft. Durch die Umplanung wird der Anteil der versiegelbaren Flächen um rd. 3.530 m<sup>2</sup> er-

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

höht. Hierdurch erhöht sich entsprechend der Anteil der Flächen mit der Wertstufe 3 zu Lasten des Flächenanteils mit der Wertstufe 2. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

### 3.2.4 WASSER

---

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Eingriffsregelung "Im Felde II" zugleich 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift

#### **Bestand:**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Darüber hinaus liegt der Bereich außerhalb von Retentionsräumen von Gewässern.

#### Grundwasser:

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Gebiet des Landkreises Gifhorn rd. 200 bis 300 mm/ a. Konkrete Angaben zur Lage des Grundwasserkörpers bestehen nicht. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung bestehen im Bereich der Versiegelungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss bzw. durch das Abführen über die Kanalisation.

Das Stoffeintragsrisiko ist abhängig von der Nutzung und den Boden- und Gesteinsdeckschichten. Aufgrund der bestehenden Nutzungen kann von einem geringen Stoffeintragsrisiko ausgegangen werden.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

#### Bewertung:

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der nicht versiegelten rd. 8.580 m<sup>2</sup> umfassenden Flächen der Wertstufe 2 und im Bereich der rd. 9.910 m<sup>2</sup> umfassenden Versiegelungen der Wertstufe 3 zugeordnet.

#### **Planung:**

Das Vorhaben sieht die Errichtung umfangreicher Anlagen vor:

- Die rd. 13.440 m<sup>2</sup> baulich in Anspruch genommenen Flächen im WA, GE und der Straße werden als vollversiegelt gewertet. Diese Bereiche stehen der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung, zumal eine Versickerung oder Rückhaltung nicht festgesetzt wird.
- Im Bereich der rd. 2.690 m<sup>2</sup> umfassenden nicht versiegelten Freianlagen sowie die rd. 60 m<sup>2</sup> große Parkanlage kann das Oberflächenwasser versickern. Stoffeinträge sind nicht zu erwarten.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Innerhalb der rd. 550 m<sup>2</sup> großen im Gewerbegebiet festgesetzten naturnahen Gehölzhecke kann das Oberflächenwasser versickern. Stoffeinträge sind nicht zu erwarten.
- Auf der rd. 1.750 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche für Lärmschutzeinrichtungen kann das Oberflächenwasser versickern. Stoffeinträge sind nicht zu erwarten.

**Bewertung:**

- Die durch die Festsetzung der Grundflächenzahl erfassten und durch die Straße vollversiegelten Flächen im Umfang von 13.440 m<sup>2</sup> werden der Wertstufe 3 zugeordnet.
- Die rd. 2.690 m<sup>2</sup> großen gärtnerisch gepflegt Freiflächen der Grundstücke mit der integrierten Lärmschutzeinrichtung im Umfang von 1.750 m<sup>2</sup> sowie die rd. 60 m<sup>2</sup> große Parkanlage werden der Wertstufe 2 zugeordnet.
- Die rd. 550 m<sup>2</sup> umfassende naturnahe Anpflanzungsfestsetzung wird ebenfalls der Wertstufe 2 zugeordnet.

**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Bau- und anlagenbedingt bestehen Auswirkungen durch die Erhöhung der versiegelbaren Flächen um rd. 3.530 m<sup>2</sup>. In diesen Bereichen findet ein Wertstufensprung nach unten im Umfang von einer Wertstufe statt. Das betriebsbedingte Risiko für Stoffeinträge wird als gering eingestuft.

### 3.2.5 LUFT/ KLIMA

---

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Eingriffsregelung "Im Felde II" zugleich 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift

**Bestand:**

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Groß Oesingen gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

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 erweist sich als ebene, landwirtschaftlich, wohnbaulich und gewerblich genutzte Fläche. Insofern besitzt es eine untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Ein Luftaustausch mit den angrenzenden Ortsteilen ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Nordrand der Ortslage und der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung sowie des ebenen Reliefs nicht gegeben.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Emissionen entstehen temporär durch den Fuhrbetrieb.

**Bewertung:**

Aufgrund seiner aktuellen Nutzung und Beeinträchtigungen ist das Schutzgut der Wertstufe 2 zuzuordnen.

**Planung:**

Das Vorhaben sieht die Versiegelung durch die Errichtung baulicher Anlagen im Umfang von rd. 13.440 m<sup>2</sup> vor. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand mit rd. 3.500 m<sup>2</sup> deutlich erhöht. In den verbleibenden Bereichen wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm) sind in Folge der Planung nicht zu erwarten. Grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

**Bewertung:**

Der Bereich der geplanten, rd. 10.730 m<sup>2</sup> umfassenden Versiegelungen im Gewerbegebiet werden durch den festgesetzten Grad der Versiegelung und die geplante Nutzung der Wertstufe 3 zugeordnet. Die verbleibenden rd. 7.760 m<sup>2</sup> des Plangebietes werden entsprechend des Bestandes mit der Wertstufe 2 bewertet.

**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Für die Flächen, die mit rd. 10.370 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet festgesetzt sind, werden betriebsbedingt höhere Beeinträchtigungen durch Stäube und Gase herbeigeführt werden. Durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung dieser Flächen wird auch eine Veränderung des Mikroklimas planerisch vorbereitet. Dieses wird zu einem Anstieg der Durchschnittstemperaturen führen. Hier wird das Schutzgut erheblich beeinträchtigt.

Für die Flächen, die weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, werden planungsrechtlich keine Beeinträchtigungen herbeigeführt.

### 3.2.6 LANDSCHAFT

---

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Eingriffsregelung "Im Felde II" zugleich 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift

**Bestand:**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart. Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes stellt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn dar.

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 mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Im Plangebiet dominieren neben dem Weihnachtsbaumbestand die baulichen Anlagen des Fuhrbetriebes und des Wohngebietes. Halbnatürliche Biotoptypen befinden sich am Nordrand des Plangebietes durch die festgesetzte Anpflanzung der Gehölzhecke. Die nördlich angrenzende offene Landschaft wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die überwiegend in Form von Ackerbau erfolgt. Das Relief der Landschaft ist eben.

**Bewertung:**

Als offene Feldflur mit einer mäßigen Reliefenergie wird das Schutzgut der Wertstufe 3 zugeordnet.

**Planung:**

Mit der festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung ist eine dem ländlichen Bereich angepasste Bebauung zu erwarten. Darüber hinaus werden über die Gestaltungsvorschriften zur Dachgestaltung und Einfriedung der Grundstücke Regelungen getroffen, die den ländlichen Charakter des Baugebietes unterstreichen.

**Bewertung:**

Die Umnutzung des Areals stellt keine wesentliche Änderung des Landschaftsbildes am östlichen Ortsrand von Groß Oesingen dar, die mit einem weiteren Eigenartverlust der Landschaft verbunden wäre. Als lockere Bebauung mit einem hohen Anteil von Freiflächen und einer Gestaltungsvorschrift wird das Plangebiet entsprechend dem Bestand der Wertstufe 3 zuzuordnen.

**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch das Gewerbegebiet werden als unerheblich bewertet, da bereits der Bestand als stark beeinträchtigt bewertet wurde.



---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Durch das festgesetzte allgemeine Wohngebiet inklusive der Erschließung und Begrünung, in dem nur kleinteilige, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig sind, die sich über die Größe und Form der Baukörper integrieren lassen, werden keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erwartet.

### 3.2.7 MENSCH

---

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau
- Schallgutachten zum Bebauungsplan

#### **Immissionsschutz**

Das bestehende Fuhrunternehmen, das im Urplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist mittlerweile expandiert. Daher wurden neue Flächen für die Betriebserweiterung festgesetzt einhergehend mit einer Änderung des Gebietscharakters in ein Gewerbegebiet. Mit erfasst im Gewerbegebiet sind die Betriebsgebäude sowie das Wohnhaus des Betriebsinhabers.

Das Grundstück wird im Wesentlichen als Abstellplatz für Lkw genutzt. Darüber hinaus werden nach Angaben des Betriebsleiters zeitweise Wartungs- und Reparaturarbeiten an Lkw im Bereich einer Werkstatt durchgeführt. Die verkehrliche Erschließung des betrachteten Gewerbegebietes soll über das vorhandene Betriebsgrundstück des Fuhrunternehmens mit einer Anbindung an den "Böttelsweg" erfolgen. Hier befinden sich weitere schutzwürdige Bauflächen. Für diese Grundstücke ist nach Mitteilung der Gemeinde Groß Oesingen der Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes (MI bzw. MD gem. BauNVO) zu Grunde zu legen.

Durch die Überplanung grenzen Gewerbegebiet (GE) und allgemeines Wohngebiet (WA) direkt aneinander. Um dem Schutzanspruch des WA gerecht zu werden, wurde das Schalltechnische Fachgutachten Nr. 07224 bei Bonk-Maire-Hoppmann GbR in Auftrag gegeben. Für den Bebauungsplan wurde für die Berechnungen für das Gewerbegebiet von einem typisch flächenbezogenen Schallleistungspegel von

6.00 – 22.00 Uhr:  $L_w = 65 \text{ dB(A)}$

22.00 – 6.00 Uhr:  $L_w = 50 \text{ dB(A)}$

ausgegangen. Dabei wurde – unter Berücksichtigung der vorliegenden Betriebsangaben – vorausgesetzt, dass in der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) keine Nutzung des Betriebsgrundstücks bzw. der geplanten Erweiterungsfläche erfolgen soll.

Da nach der überschlägigen Berechnung eine Überschreitung der für das WA maßgeblichen Orientierungswerte festgestellt wurde, erfolgte eine Berechnung mit zwei verschiedenen Gliederungsmodellen des Gewerbegebietes. Die Variante 1 legt eine zweiteilige Gliederung zugrunde, bei der es in den südöstlich angrenzenden WA Flächen zu einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte tags und nachts um bis zu 2 dB(A) kommt. Variante 2 dagegen gliedert das Gewerbegebiet in drei Flächen. Es erfolgt in den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Gliederung der geplanten Gewerbegebietsflächen in folgende flächenbezogene Schallleistungspegel:

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

GEE 1	6.00 – 22.00 = 55 dB(A)
	22.00 – 6.00 = 40 dB(A)
GEE 2	6.00 – 22.00 = 60 dB(A)
	22.00 – 6.00 = 45 dB(A)
GEE 3	6.00 – 22.00 = 65 dB(A)
	22.00 – 6.00 = 50 dB(A)

Dabei ergibt sich an der Grenze zum GEE auf einer kleinen Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes in südöstlicher Richtung tags und nachts eine Überschreitung der Orientierungswerte um weniger als 1 dB(A). Damit liegt eine Überschreitung von 1 dB(A) im Bereich der nicht messbaren Immissionserhöhung. Erst bei einer Zusatzbelastung von mehr als 3 dB(A) wird eine Immissionserhöhung von der Mehrzahl der Betroffenen wahrgenommen.

Variante 2 wird im Bebauungsplan festgesetzt, da sich hier eine geringe Belastung für das WA ergibt unter einer gleichzeitig höheren Ausnutzbarkeit der hinteren nordwestlichen Gewerbegebietsflächen. Für das GEE 1, das an das allgemeine Wohngebiet grenzt, ergeben sich dabei am Tag (6.00 – 22.00 Uhr), jedoch noch stärker in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr), Nutzungseinschränkungen. Intensive Freiflächennutzungen z. B. ein Lkw bzw. Stapler-Fahrverkehr sind in der Nachtzeit nicht möglich.

Für die mit untersuchten vorhandenen Wohngebäude am "Böttelsweg" werden die Orientierungswerte sicher eingehalten.

Bei den Rechenmodellen wurde eine mögliche Pegelminderung durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens kein detailliertes Nutzungskonzept und damit keine Angaben über die Höhe der Geräuschquellen vorgelegen haben. Sollten jedoch Abschirmungen durch ein Betriebsgebäude oder durch den aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Wall zu Schallpegelminderungen führen, können diese dem festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel hinzugerechnet werden (s. Textliche Festsetzungen).

### **Erholung**

Nutzungsbedingt besitzt der Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung. Den Flächen der brachgefallenen Weihnachtsbaumplantage und die bebauten Flächen stellen naturferne Biotoptypen dar, die nicht zugänglich sind. Sie tragen nur wenig bis gar nicht zur Strukturierung und Gliederung der Landschaften bei.

### **Bewertung:**

Unter Berücksichtigung der o. g. vorhandenen Planung, Bestandssituation und Beeinträchtigung besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

### **Planung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Im Felde II" mit ÖBV sehen im Wesentlichen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Felde" mit ÖBV vor. Ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiete und Straßenverkehrsflächen werden in ein eingeschränktes Gewerbegebiet von rd. 1,34 ha umgewidmet. Auf dem Gewerbegebiet werden auf rd. 0,06 ha Anpflanzungsfestsetzungen getroffen und auf ca. 0,18 ha soll ein Wall errichtet werden. Das angrenzende Wohngebiet umfasst rd. 0,4 ha. Die verlegte Erschließungsstraße für das Wohngebiet hat ein Größe von ca. 0,08 ha und

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

überplant einen bestehenden Fußweg sowie einen Teil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die im Plan erfasste Teilfläche der Parkanlage betrug rd. 60 m<sup>2</sup> (0,006 ha). Im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung werden Vorgaben zur Dachgestaltung (Form und Farbe) sowie zur Einfriedung gemacht werden.

**Bewertung:**

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird der Bereich entsprechend des Bestandes als weiterhin ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut bewertet.

**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Durch die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden für diesen Teilbereich für das Schutzgut Mensch Beeinträchtigungen erwartet, da in unmittelbarer Nachbarschaft ein allgemeines Wohngebiet angrenzt. Aus diesem Grund ist ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt worden, dass als Ergebnis die Emissionen des Gewerbegebietes einschränkt. Die zusätzliche Festsetzung des Lärmschutzwalls aus städtebaulichen Gründen, führt zu einer weiteren Reduzierung der Emissionen für das allgemeine Wohngebiet.

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet inklusive der Erschließung und Begrünung, in dem nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, werden keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erwartet. Da die Flächen des allgemeinen Wohngebietes nur ein Umplanung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans sind, werden sich die verkehrlichen Belastungen hierdurch nicht verändern.

### 3.2.8 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

---

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises

**Bestand:**

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Objekte vorhanden.

**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind mangels vorhandener Objekte nicht zu erwarten.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## 3.2.9 WECHSELBEZIEHUNGEN

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch zwischen den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge; der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist hier der Boden. Die Überbauung hat Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Luft/ Klima	Landschaft	Kultur- und sonstige Sachgüter
<b>Mensch</b>		Lebens-/ Nahrungs- grundlage	Lebens-/ Nahrungs- grundlage	Freizeit-/ Erholungs- funktion von Gewässern	Lufthygiene als Kenngrö- ße für Quali- tät des Le- bensraums	Erholungs- raum	Erholung; Wohnumfeld
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Erholung in der Land- schaft als Störung der Biosphäre/ Naturnähe		Lebens- grundlage, Bodeneigen- schaften bestimmen Arteninventar	Lebens- grundlage und Lebens- raum	Lufthygiene als Kenngrö- ße für Quali- tät des Le- bensraums		
<b>Boden</b>	Erholung in Landschaft bewirkt Ero- sion; Stoffein- tragsrisiko durch Frei- zeitnutzung	Einfluss auf Erosionsge- fährdung und Bodenent- wicklung		Einfluss auf Bodengene- se; bewirkt Erosion	Einfluss auf Bodengene- se; bewirkt Erosion und Stoffeintrag		Störungen durch Nut- zung (Bo- denabbau, Landwirt- schaft, Sied- lung etc.)
<b>Wasser</b>	Erholung als Störfaktor im Bereich von Gewässern, Erhöhung des Stoffein- tragsrisiko	Einfluss auf Wasserreini- gung und Retentions- vermögen	Qualität der Filter- und Puffereigen- schaften; Speicherfä- higkeit von wasser		Nieder- schlagsmen- ge hat Ein- fluss auf Grundwasser		Störungen durch Nut- zung (Bo- denabbau, Landwirt- schaft, Sied- lung etc.)
<b>Luft/ Klima</b>	Beeinträchti- gung der Lufthygiene durch Haus- brand/ Ver- kehr	Einfluss auf Kalt- und Frischlufte- stehung und Filtervermö- gen	Indirekt Einfluss durch Arten- inventar auf Klimafunkti- onen	Anteil der Wasserflä- chen beein- flusst Klima			Nutzung (Gewerbe, Landwirt- schaft etc.) hat Einfluss Lufthygiene/ Klimafaktoren
<b>Landschaft</b>	Lärmschutz- anlagen als Störfaktor; Störung des Landschafts- erlebens durch inten- sive Freizeit- nutzung	Arteninventar als Kenngrö- ße für Viel- falt, Eigenart und Schön- heit der Landschaft	Relief als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Land- schaft	Gewäs- serstruktur als Kenngrö- ße für Viel- falt, Eigenart und Schön- heit der Landschaft	Einfluss auf Arteninventar als Kenngrö- ße für Viel- falt, Eigenart und Schön- heit der Landschaft		Inventar als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Land- schaft
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Erholung als Störfaktor	Schädigung von Denkmä- lern			Verunreini- gungen als Schädigung von Denkmä- lern		

### 3.3 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, KOMPENSATION

---

Durch die Überplanung wird eine Nutzungsintensivierung bereits bestehender bzw. planungsrechtlich zugelassener Nutzungen zugelassen. Hierdurch wird eine weitere, größere bauliche Inanspruchnahme des unbeplanten Außenbereichs vermieden. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen stellen innerhalb des Baugebietes Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild dar.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Der erforderliche Kompensationsbedarf von rd. 1.750 m<sup>2</sup> wird extern im Flächenpool der Gemeinde Groß Oesingen durchgeführt.

Auf dem Flurstück 139/2 der Flur 2 in der Gemarkung Groß Oesingen (Flächenpool) ist auf einer Flächengröße 1.750 m<sup>2</sup> eine externe Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung eines naturnahen Feldgehölzes (HN) gemäß § 1a BauGB durchzuführen. Die Maßnahme ist gemäß § 135a BauGB dem Vorhaben im Geltungsbereich I des Bebauungsplans zugeordnet.

Innerhalb der Fläche gilt Folgendes:

- a) Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz folgender Sorten zu pflanzen: Schlehe, Gemeiner Hartriegel, Wald-Hasel und Hundsrose.
- b) Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz folgender Sorten zu pflanzen: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche und Winterlinde.
- c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle Ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Die Pflanzung wird am Westrand des Flurstücks durchgeführt und stellt eine Ergänzung einer in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Anpflanzung und des westlich gelegenen Waldes dar.

Aktuell wird der betroffene Bereich als Mähwiese (GIF) intensiv bewirtschaftet. Die natürlichen Bodenliegenschaften sind nutzungsbedingt beeinträchtigt und besitzt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die Anpflanzung des Gehölzes kann sich der Boden regenerieren, was zu der Einstufung "von besonderer Bedeutung" (Wertstufe 1) führt.

### 3.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Da es sich bei der Planung um einen bestehenden Betrieb handelt, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Eine Verlagerung an einen anderen Standort wurde geprüft und kommt aus wirtschaftlichen Gründen, da die vorhandene Bausubstanz mit einbezogen werden soll, nicht in Frage. Darüber hinaus entspricht die Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

### 3.5 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

---

Zur Ermittlung der Schallimmissionen liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Die Schallimmissionen durch den Gewerbebetrieb werden auf der Grundlage der TA-Lärm und der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ermittelt.

Für das Schutzgut Boden und Wasser bestehen Kenntnislücken in Bezug auf Grundwasserflurabstände und -fließrichtungen.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgt anhand eines standardisierten Bewertungsverfahrens. Generell besteht die Möglichkeit, dass so ein Verfahren, einzelne, besondere Gegebenheiten eines Plangebietes nicht vollständig in ihrer Bedeutung erfasst.

### 3.6 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

---

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des anschließenden Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 (3) BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuerer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen, etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung einfließen lassen.

### 3.7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

---

Im Osten der Ortslage Groß Oesingen soll ein neues Gewerbegebiet entstehen. Zu diesem Zweck werden rd. 1,3 ha Gewerbegebiet neu ausgewiesen, dass sich aus ca. 0,9 ha aus bereits im Urplan festgesetzten Baugebieten (WA und MI) mit Erschließungsstraße und ca. 0,4 ha neu überplanter Brachflächen einer ehemaligen Weihnachtsbaumplantage zusammensetzt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,8 ha, da rd. 0,4 ha allgemeines Wohngebiet aus dem Urplan mit beplant wird, da sich hier die Erschließung der Flächen und damit geringfügig die Größe geändert hat. Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße, die das Baugebiet des Urplans "Im Felde" an den "Böttelsweg" anbindet. Zur Gestaltung des neuen Ortsrandes erfolgt eine Eingrünung durch Bäume und Sträucher. Als städtebauliche räumliche Grenze wird zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ein 3 m hoher begrünter Wall festgesetzt. Darüber hinaus ist eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung vorgesehen, die die Dachform und Farbe, die Fassadengestaltung und die Höhenlage der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet regelt.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes stellen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild dar. Der ermittelte Kompensationsbedarf kann innerhalb des

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Plangebietes nicht gedeckt werden und wird extern auf dem Flurstück 139/2, Flur 2, der Gemarkung Groß Oesingen durchgeführt. Auf der intensiv genutzten Mähwiese wird ein naturnahes Feldgehölz als Ergänzung bestehender Waldflächen und Anpflanzungen angepflanzt.

Die Alternativenprüfung bezog sich auf Erschließungs-, Begrünungs- und Entwässerungsvarianten. Unter Berücksichtigung der geringen Größe und des Zuschnitts des Plangebiets stellt die festgesetzte Variante auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit eine günstige Variante dar, die die Form und Struktur des benachbarten Siedlungsbereichs ("Im Felde") fortführt.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde zum Schall ein Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in die Planung eingearbeitet.

#### 4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

---

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, liegt im Osten von Groß Oesingen teilweise am Ortsrand teilweise an einer Ortsdurchgangsstraße und bestimmt das Erscheinungsbild des Ortes.

Um die gestalterische Einbindung der Neubauten in Bezug auf das übrige dörflich geprägte Ortsbild zu gewährleisten, sind neben den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bauweise und Eingrünung für das Erscheinungsbild des Baugebietes auch Regelungen der Dachformen und Farben sowie der Gebäudehöhen und Gestaltung der Außenwände erforderlich.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift erstreckt sich über die neu zu bebauenden Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachformen, Dachfarben, Gebäudehöhen und die Außenwände.

Zu § 2: In Groß Oesingen sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch eine untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) gestört wird.

Zu § 3: Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung. Durch die Einschränkung der Farbauswahl soll ein einheitliches Gesamtbild geschaffen werden.

Zu § 4: Durch die Regelung über Geschosshöhen und Drepel soll die Regelung über die Höhenlage der baulichen Anlagen ergänzt werden. Durch die Höhenbeschränkungen soll ein wesentliches Kriterium für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild vorgegeben werden.

Zu § 5: Die Vorschriften über Gestaltung der Außenwände sollen sicherstellen, dass durch Materialwahl die vorhandene Ortsbildqualität erhalten bleibt und sich Neubauten harmonisch anpassen bzw. einfügen.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

#### 5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

##### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 15.02.2008 teilt der **Landkreis Gifhorn** zum Thema Brandschutz Folgendes mit:

1. Der Erschließungsplan zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Anzahl und Lage der unabhängigen Löschwasserentnah-



---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

mestellen) ist gemäß dem Merkblatt für Löschwasserversorgung des LFV zu überarbeiten und auszuführen.

2. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300,00 m von jedem Bauobjekt Bohrbrunnen gem. der DIN 14220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 ltr./ min. zu erstellen.

Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. der DIN 14210 oder Löschwasserbehälter gem. der DIN 14230 zu erstellen.

Die erforderliche Löschwassermenge als Grundschutz kann aus Löschwasserhydranten mit einer Wasserbereitstellung mit 13 ltr./ Sek. abhängig von der baulichen Nutzung sichergestellt werden.

Die Entfernung der Wasserentnahmestellen untereinander richten sich nach dem Bestückungsplan der vor Ort befindlichen Feuerwehrfahrzeuge zum Ersteinsatz.

Feuerwehr mit Grundausstattung ( 8 B- Längen ) = 100,00 m - 140,00 m

Feuerwehren mit LF ( ab 14 B- Längen ) = 260,00 m - 270,00 m

§ 51 NBauO in Verbindung mit § 20 NBauO.

Die **Untere Abfallbehörde** gibt mit Schreiben vom 19.02.2008 folgende Anregungen:

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Weiterhin sind die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr zu beurteilen (öffentliche Verkehrsfläche). Es sind die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung diesbezüglich zu erläutern. Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

#### - Boden

Die **Kreisarchäologie** gibt am 15.02.2008 folgenden Hinweis:

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

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

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

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

Die **Landwirtschaftskammer** bittet mit Schreiben vom 07.02.2008 darum, dass im Rahmen der Anpflanzungsmaßnahmen die Anlage "Hecken und Feldgehölze" zu berücksichtig werden. Des Weiteren sollten alle großkronigen Laubbäume soweit wie möglich von den angrenzenden Ackerflächen entfernt platziert werden, um die Beschattung der landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren und damit Ertragseinbußen gering zu halten.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der **Landkreis Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 10.04.2008 folgende boden- und immissionsschutzrechtliche Stellungnahme ab:

Bei der Errichtung eines Lärmschutzwalles sind die jeweils geltenden abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Anforderungen einzuhalten. Ggf. ist die ordnungsgerechte Errichtung anhand prüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

#### - Wasser

Bezüglich der externen Ausgleichsfläche gibt die **Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** am 19.02.2008 folgenden Hinweis:

Die externe Ausgleichsfläche, die im Rahmen der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht mit verschiedenen Gehölzen bepflanzt werden soll, grenzt an die Wiehe (Gewässer II.Ordnung).

Gemäß § 5 (1) der Unterhaltungsordnung für Gewässer II.Ordnung im Landkreis Gifhorn ist entlang der Wiehe ein 5m breiter Streifen freizuhalten, da dieser Räumstreifen weiterhin mit Räumgeräten befahrbar sein muss.

#### - Anpflanzungen

Das **Nds. Forstamt Danndorf** regt mit Schreiben vom 20.03.2008 an, bei der Ausgleichsfläche im Außenbereich bei Pflanzmaßnahmen darauf zu achten, Gehölze bevorzugt heimischer Herkunft zu verwenden.

## **6.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS**

---

### **6.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 21.01.2008 bis zum 01.02.2008 durchgeführt.

### **6.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 18.01.2008 zur Stellungnahme bis zum 19.02.2008 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zur Kartierung der externen Ausgleichsfläche und zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (siehe hierzu Kap. 6.3).

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

---

### 6.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.03.2008 bis zum 14.04.2008 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2008 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB wurden als verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

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

---

## 7.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

---

### 7.1 PLANUNGSZIEL

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, in der Gemeinde Groß Oesingen einen bestehenden Fuhrbetrieb planungsrechtlich abzusichern. Dieses führte zu einer Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Gleichzeitig wurden Flächen eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Felde" an die Planung angepasst.

### 7.2 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 dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt wird und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, landwirtschaftliche Belange und Emissionen und des Immissions-schutzes, sowie Belange der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

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

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass der Standort für die Vorhaben im Rahmen einer Arrondierung der Ortslage gut geeignet ist und ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gewährleistet werden kann.

## **8.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 12.03.2008 bis 14.04.2008 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.04.2008 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen als Begründung zum o. g. Bebauungsplan "Im Felde II" zugleich 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Groß Oesingen, den 04.05.09

gez. Dierks  
(Bürgermeister)

Siegel