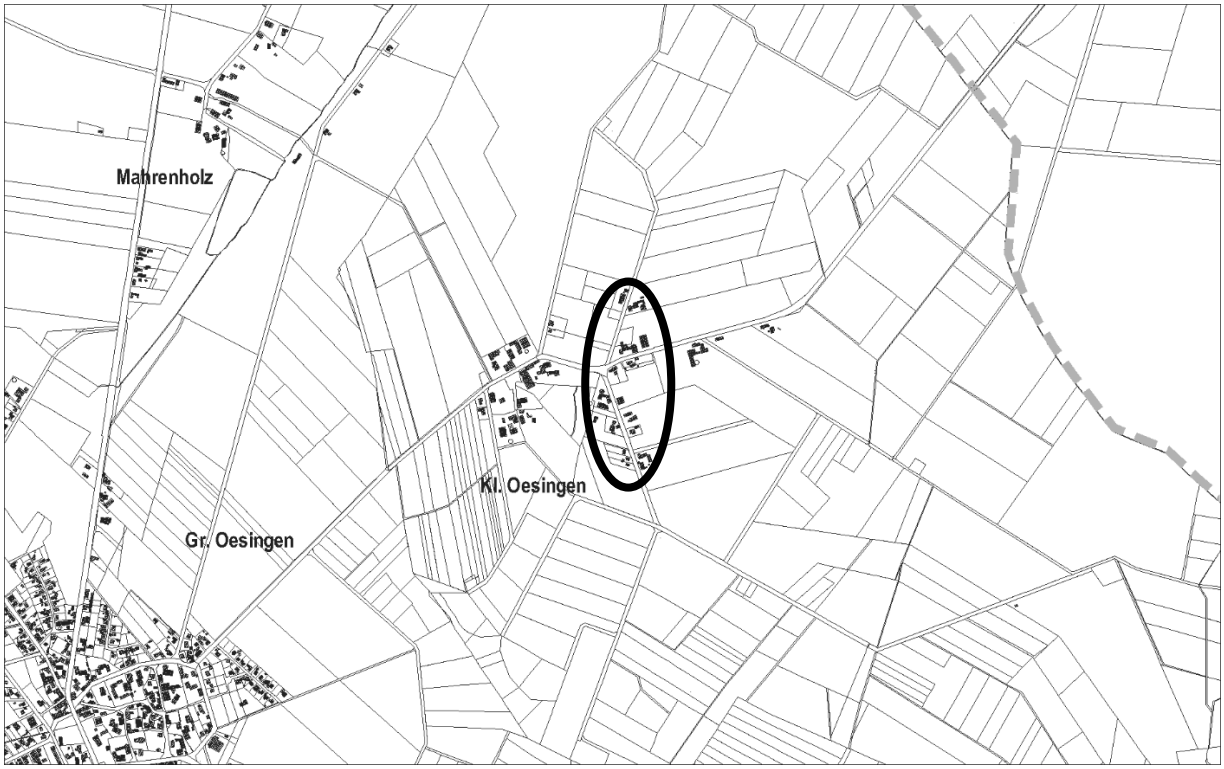
Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB "Klein Oesingen - Ost"



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 GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; Dipl.-Ing. C. Schreiber;
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Satzungsbereich / Raumordnung**	**4**
2.0	**Entwicklung des Plans/ Rechtslage**	**5**
3.0	**Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung**	**6**
4.0	**Eingriffsregelung / Umweltbelange**	**9**
5.0	**Städtebauliche Werte**	**11**
6.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**11**
7.0	**Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Entwicklungs- u. Ergänzungssatzung**	**12**
7.1	Öffentliche Auslegung	12
8.0	**Verfahrensvermerk**	**13**

Satzung

der Gemeinde Groß Oesingen über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Oesingen "Klein Oesingen - Ost"

(Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 2 und 3 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 22.08.2018 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 17.6.2019

gez. Schulze Siegel
(Bürgermeister)

1.0 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.

Der Ortsteil Groß Oesingen der Gemeinde Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt[1]). Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Die Gemeinde Groß Oesingen hat mit den Ortsteilen Zahrenholz, Mahrenholz und Klein Oesingen rd. 1995 Einwohner (Stand 06/ 2018) und eine Fläche von 57,45 km². Davon fallen rd. 107 Einwohner auf den Ortsteil Klein Oesingen. Obwohl die Anzahl der möglichen Wohneinheiten über dem Orientierungswert der Eigenentwicklung liegt, wird die Überschreitung um einige wenige Wohneinheiten raumordnerisch mitgetragen.

Der Ortsteil Klein Oesingen ist östlich durch die Kreisstraße K 87 direkt mit Groß Oesingen verbunden. Von West nach Ost verläuft ein regional bedeutsamer Radfahrweg durch Klein Oesingen. Der östliche Siedlungsbereich auch Splittersiedlung genannt soll durch Bebauung ergänzt werden.

Die neu zu bebauenden Bereiche befinden sich in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) außerhalb und innerhalb der Siedlungsfläche bzw. des bauleitplanerisch nicht gesicherten und gesicherten Bereichs. Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) sind in den Teilbereichen bis zur Straße Am Haidberg dargestellt. Im nördlichen Plangeltungsbereich, westlich der Straße Am Spielplatz ist ein Bereich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung "Klein Oesingen - Ost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 (BauGB) setzt eine Fläche fest, die bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Klein Oesingen - Ost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 (BauGB) setzt fest, dass einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

---

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

Der Plangeltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst eine Fläche von rd. 7,75 ha. Der Plangeltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von rd. 1,27 ha. Die Ergänzungsflächen, werden im Rahmen der Innenentwicklung als Flächen festgesetzt, die erstmalig für neue Bebauung zur Verfügung stehen. Die Flächen, die bereits bebaut sind sollen im Geltungsbereich herangezogen werden, um als Beurteilungsmaßstab zu dienen. Auch hinsichtlich eines harmonischen Ortsbildes ist der bereits bebaute Bereich in der Nachbarschaft maßgeblich.

Westlich der Splittersiedlung Klein Oesingen - Ost ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (im Bereich der alten Tal-Auenlandschaft) ausgewiesen. Die neuen Bauflächen beziehen sich aber auf den Bereich direkt an der Straße, sodass keine Beeinträchtigung für Natur und Landschaft und Artenvielfalt daraus hervorgeht.

Östlich der Splittersiedlung ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt, dass in einige potentielle Bauplätze hineinreicht. Da es sich um Zwischenbereiche innerhalb der landwirtschaftlichen Bebauung handelt ist die Fläche, die für den Ackerbau zur Verfügung stehen würde, eher gering. Die Grundstücke selbst werden mit einer Mindestgröße von 1.250 m² festgesetzt, damit der prozentuale Anteil der Versiegelung durch ein geplantes Einfamilienhaus mit Nebenanlagen gering bleibt. Im Landschaftsbild soll die Durchgrünung des Gebietes vorherrschen. Die Grundstücke liegen allesamt direkt an einer Straße, d. h. es ist ein sinnvoller Lückenschluss unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Daher erachtet es die Gemeinde als sinnvoll an, die Flächen aus dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft herauszulösen.

Da bisher die Fläche nur einseitig bebaut wurde, ist die Erschließung durch eine vorhandene Straße gesichert und es wird gewährleistet, dass sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen wird.

Die Lage der Baugrenzen bezieht sich auf den bebauten Bereich. Es sind keine Hinterliegergrundstücke geplant, d.h. es ist kein Vordringen in den weiteren Landschaftsraum vorgesehen. Eine Nachverdichtung unterstützt die Entwicklung und Arrondierung des Ortes und geht sorgsam mit den Schutzgütern Natur und Landschaft sowie Boden um.

Die Gemeinde sieht die Planung insofern als mit den Zielen der Raumordnung verträglich. (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst den gesamten östlichen Teil von Klein Oesingen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Kombination aus zwei Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 handelt, können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Damit wird der bisherige Außenbereich als Innenbereich neu definiert.

Die innenliegenden Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung umfassen sechs Einzelflächen, die straßenbegleitend zwischen den bereits bebauten Flächen liegen. Hier sind Lückenschließungen zur Arrondierung der Ortslage geplant. Die Erweiterung und Ergänzung ist eine Maßnahme der Innen- und Weiterentwicklung des Ortes.

Auf den Bauflächen selbst ist die Errichtung von Wohnhäusern geplant. Die Erschließung der Grundstücke ist von den vorhandenen Straßen Am Haidberg, Lindenallee, und Am Spielplatz gesichert. Ein Ausbau der Netze ist im öffentlichen Bereich nicht notwendig. Anschlüsse auf den Grundstücken sind von den Bauherren eigenverantwortlich einzurichten. Alle Bauherren sind dazu angehalten, Kleinkläranlagen auf privater Basis auf ihren Grundstücken zu errichten, da die gesamte Ortslage von Klein Oesingen nicht an das Schmutzwassernetz angebunden ist.

Die Ergänzungsflächen zwischen den bebauten Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt und sollen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung überplant werden. Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 1.250 m² festgesetzt. Dieses lässt eine lockere dörfliche Bebauung zu und gewährleistet eine großzügige Durchgrünung.

Die neu ausgewiesenen Flächen sind bereits von den benachbarten Flächen geprägt. Die Gebäude sollen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Wesentliche der Umgebung ist zu betrachten und zu analysieren, so z. B. auch die Lage und Ausrichtung der Gebäude zur Erschließungsstraße. Für das Grundstück nordöstlich der Straße Am Spielplatz wird die Ausrichtung der Hauptfirstrichtungen festgesetzt um zu gewährleisten, dass der neue Baukörper sich in die vorhandene Struktur einfügt.

Der dörfliche Charakter ist geprägt durch geneigte Dächer und entsprechende Firsthöhen. Die maximale Firsthöhe ist für die sechs Grundstücke mit 9,00 m festgesetzt. Damit können ein- bis zweigeschossige Gebäude errichtet werden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet.

Zusätzlich ist bei der gewählten Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der § 1 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Die Erstellung einer Eingriffsregelung wird erforderlich; eine Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung ist nicht benannt und folgerichtig auch nicht erforderlich.

Aufgrund der hier gewählten Satzung für die geplante Wohnbebauung besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie eine Gefährdung durch Unfälle gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen nicht.

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

Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und mit der Ergänzung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB stellt die Gemeinde mit der vorliegenden Satzung klar, dass die betroffenen Flächen im Osten des Ortsteils Klein Oesingen in den Zusammenhang des bebauten Ortsteiles einbezogen und somit zu Innenbereichsflächen erklärt werden.

Mit der vorliegenden Satzung sollen im östlichen Ortsteil von Klein Oesingen Flächen für Bebauung vorbereitet werden. Die Fläche von 1,27 ha teilt sich in sechs unterschiedlich große Grundstücke auf, die z. Zt. landwirtschaftlich genutzt werden.

Dem Wunsch von jungen Bauwilligen, vor Ort zu bauen, soll mit der Aufstellung der Satzung gefolgt werden. Der Gemeinde liegen konkrete Bauanfragen bereits vor.

Durch die verträgliche Nachverdichtung werden andere wertvolle Außenbereichsflächen geschützt. Die Erschließung kann über die vorhandenen ausgebauten Straßen erfolgen. Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Für die Entwicklung des Ortes würde es bedeuten, dass die jüngere Generation die Chance bekommen würde, auch ohne dass der Privilegierungstatbestand für die Landwirtschaft vorhanden ist, vor Ort zu wohnen. Die Planung trägt dazu bei, die innere Entwicklung von Klein Oesingen fortzuführen. Der Ort kann durch Lückenbebauung in einem verträglichen Umfang wachsen. Da die Wohnbebauung auf Flächen vorgesehen ist, die größtenteils bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ist mit mäßigen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, am westlichen Rand der Straße Am Spielplatz, sind straßenbegleitend Bäume vorhanden. Diese stehen im öffentlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche und sind darüber gesichert. Die dahinterliegenden Grundstücke müssen in ihrer Erschließung auf die Großbäume Rücksicht nehmen. Weitere Großbäume, die sich auf dem nordöstlichen Grundstück, des Plangeltungsbereiches befinden, werden im Bebauungsplan über eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen gesichert.

Die erforderliche Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt wird jeweils außerhalb des Planungsgebietes im gemeindeeigenen Flächenpool erfolgen. Die Anlage des Pools erfolgt durch die Gemeinde, die Bauherren können sich anteilig, je nach erforderlichem Ausgleich, an dem Flächenpool beteiligen. Damit wird die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde sichergestellt. Im Rahmen der Baugenehmigung wird dann geregelt, dass pro versiegelten 100 Quadratmetern auf den Baugrundstücken auf der externen Ausgleichsfläche 25 m² Wald abzubuchen sind. Damit bestimmt letztendlich der Bauherr selber über das Maß der Versieglung den erforderlichen Ausgleich.

Die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Sie garantieren eine Eingrünung der neuen Bebauung und schaffen damit die Einbindung in das Landschaftsbild.

- Einfügungsgebot

Durch die Satzung werden zukünftig Bauvorhaben zulässig, wenn sie gem. § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen (Einfügungsgebot) und wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist über die Festsetzungen hinaus der bauliche Bestand im Geltungsbereich für die Entwicklungsplanung.

So wird z. B. für ein Grundstück die Firstrichtung festgesetzt, damit sich das zu planende Gebäude an der Ausrichtung der Nachbargebäude orientiert, die nicht senkrecht oder parallel zur Straße stehen. Hier wird dem Einfügungsgebot Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der Umgebung orientieren. So sind Grundstücksgrößen von ca. 1.250 m² bis 2.800 m² geplant, die eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Gartenflächen ermöglichen, so dass auf den Baugrundstücken langfristig die Durchgrünung vorherrschen wird. Festgesetzt wird eine Mindestgrundstücksgröße. Die Nutzung dient dem Wohnen und lässt entsprechend der Bebauung in der Nachbarschaft eine Zweigeschossigkeit zu. Die geplanten Baugrenzen nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauung, durch ihre Festsetzung wird der Bereich für die Hauptbaukörper bestimmt.

- Erschließung

Da es sich im Plangebiet um Lückenbebauung handelt, kann die Erschließung von den Straßen, Am Haidberg, Lindenallee und Am Spielplatz erfolgen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Im Mündungsbereich der Straße Am Spielplatz auf die Lindenallee wird ein Sichtdreieck in die Zeichnung mit aufgenommen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind die Sichtflächen auf den Grundstücken von Sichtbehinderungen wie Nebenanlagen, dichter Strauchwuchs etc. frei zu halten um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres im Mündungsbereich zur klassifizierten Straße nicht zu gefährden.

- Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Für das Abwasser steht kein öffentliches Netz zur Verfügung. Jeder Haushalt muss eine eigene Sickergrube o.ä. vorsehen.

- Brandschutz

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen).

Bemessung:
Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Hinweis:
Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahr-zeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Im Kreuzungsbereich der Straßen "Am Haidberg" und "Am Spielplatz" befindet sich ein Löschwasserbrunnen, der die netzunabhängige Löschwasserversorgung für die Neubauten gewährleistet. Die größtmögliche Entfernung zum neuen Löschobjekt beträgt rd. 250 m.

- Immissionen

Die Grundstücksflächen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionen für Teilbereiche, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Hierzu zählen auch Emissionen aus der Beregnung der Flächen, die bereits elektrifiziert ist sowie der Lüftung der örtlichen Kartoffellagerung. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten oder im geregelten landwirtschaftlichen Betrieb entstehen und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB "Klein Oesingen - Ost" umfasst eine Fläche von 7,75 ha. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Klein Oesingen - Ost" umfasst eine Fläche für Neubebauung von rd. 1,27 ha.

Der bebaute Außenbereich wird erstmalig als bebauter Innenbereich erfasst und beinhaltet sechs Änderungsflächen ergänzt. Die Flächen, im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung, sind im Flächennutzungsplan als zu bebauende Flächen dargestellt. Die Flächen der Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB), die nicht zusätzlich als Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB überplant werden, werden in der Eingriffsregelung nicht betrachtet, da es sich um die Erfassung des Bestandes handelt. Z. Zt. sind hier keine Neubebauungen geplant.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Kombination von zwei verschiedenen Satzungen handelt, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abzuhandeln. Ein Ausgleich ist im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft, für die Bereiche, für die eine Neubebauung geplant ist, erforderlich (§ 1a Abs. 3 6. Satz BauGB).

Im Zuge der Planung werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Fläche und Wasser vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

<u>Bestand</u>

Für das Plangebiet mit besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist für den überwiegenden Teil der neu für die zur Bebauung vorbereiteten Flächen gemischte Baufläche dargestellt. Gleichzeitig werden parallel in der 38. Änderung die Flächen ergänzt, die noch nicht im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, aber nun für eine Bebauung vorbereitet werden. Damit werden vor Rechtskraft der Satzung die Flächen der gesamten Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Es wird eine Fläche von ca. 1,27 ha überplant. Die Grundstücke mit den Bestandsgebäuden werden nicht mit betrachtet, da hier von keinen durch die Planung verursachte Änderungen auszugehen ist.

Für die Beurteilung des Eingriffes ist somit der § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die mit der vorliegenden Satzung geplante Fläche, wird z. Zt. als Grünland und Ackerfläche genutzt. Die Änderungsbereiche für die Neubebauung liegen beidseitig der Straßen "Haidberg" und "Am Spielplatz" angrenzend zu bestehender Bebauung. Ein Grundstück liegt südlich der Kreisstraße K 1 und formuliert den Ortseingang von Osten neu.

Der vorwiegend oberflächig sandige Boden, der als Podsol-Braunerde hier vorkommt, zeichnet sich im kühlgemäßigten humiden bis stark humiden Klimabereich durch intensive Durchfeuchtung aus. Die natürliche Vegetation dieses Bodens ist Mischwald, Nadelwald und Zwergsträucher. Durch die darunterliegende oberflächennahe Geschiebelehmschicht, 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 geringen Nährstoffnachlieferung aus den unteren Schichten.

Für die Flächen westlich der Straße "Am Spielplatz" findet sich gemäß NIBIS-Kartenserver die Bodenart Gley. Hier sind die mittleren Grundwasserhochstände mit 2 dm unter der Geländeoberfläche angegeben. Im Zuge der Baugenehmigung wird auf einen ausreichenden Abstand zum Grundwasserspiegel zur Wahrung der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken zu achten sein. Ebenso ist die Art der Gründung auf den Grundwasserstand abzustimmen.

Nach Augenzeugenberichten sind in dem Bereich der Satzung keine Kampfmittel im 2. Weltkrieg niedergegangen.

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

Die Fläche des Plangebietes im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohnhäusern übernimmt kleinklimatische Funktion für den Ort.

Planung

Mit der Satzung wird eine neue Versiegelung planerisch vorbereitet. Die tatsächliche Versiegelung wird sich allerdings erst im Rahmen der Baugenehmigung herausstellen. Diese Flächen werden langfristig dem Naturhaushalt entzogen und sind auszugleichen. Durch die Planung erfolgen Lückenschüsse der Bebauung entlang der Erschlließungsstraße. Die festgesetzte Firsthöhe und die gestalterische Anpflanzungsfestsetzung fördern die optische Einbindung in das Ortsbild und schaffen den Übergang zur freien Landschaft. Die erstmals bebaubaren Bereiche der Ergänzungssatzung umfassen rd. 1,27 ha und stellen sich aktuell als landwirtschaftliche Fläche dar. Durch die vorliegende Planung wird, im Zusammenhang mit dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung, im Geltungsbereich auf einer Fläche von rd. 1,27 ha eine Versiegelung durch mehrere Einzelhausbebauungen mit Nebenanlagen und Garagen ermöglicht, deren Umfang dem Versiegelungsgrad der dörflichen Struktur entsprechen soll. Die Grundstücke sollen per Festsetzung eine Mindestgröße von ca.1250 m² aufweisen.

Umweltauswirkungen

Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt extern. Auf dem Flurstück 26/0, Flur 3, der Gemarkung Groß Oesingen mit einer Gesamtfläche von ca.10.000 m² wird auf einer Teilfläche von 5.800 m² des Flurstücks eine Waldanpflanzung mit Laubgehölzen als Kompensationsmaßnahme von der Gemeinde vorgenommen. Die Waldaufforstung wurde vom Landkreis Gifhorn mit Schreiben vom 27.02.2018, Aktenzeichen 66-3295-14/878 positiv beschieden. Allerdings wurden auch hier Hinweise zu eventuell auftretende Bodendenkmale gegeben, die Kontaktdaten sind unter Punkt, 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen zu entnehmen. Damit stellt die Gemeinde den Ausgleich als Gesamtkompensationsmaßnahme zur Verfügung.

Als Ausgleichsmaßnahme werden je 100 m² versiegelter Fläche im Bereich der Satzung 25 m² Wald abgebucht.

Die genaue Versiegelung liegt erst mit dem konkreten Bauvorhaben und dem Bauantrag vor. Daher wird um hier eine angemessene Kompensation zu gewährleisten und für den Bauherrn Eingriff und Ausgleich unmittelbar miteinander zu verknüpfen, eine an den Versiegelungsgrad geknüpfte Ausgleichsmaßnahme als notwendig und angemessen erachtet.

Abgesichert werden die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauantrags und über einen Vertrag mit der Gemeinde. Damit werden die Flächen je nach Versiegelungsgrad von der externen Ausgleichsfläche abgebucht. Für jedes Grundstück muss eine eigene Bilanzierung durchgeführt werden.

- Artenschutz

Es gibt keine Hinweise auf mögliche nachhaltige Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet. Baubedingte Beeinträchtigungen können hingenommen werden, da sich in der Umgebung des Planbereiches die gleichen Biotoptypen und damit vergleichbare Lebensräume befinden, auf die die Arten ausweichen können. Da sich der neu zu bebauende Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche darstellt, stellt er auch einen potentiellen Lebensraum z. B. für verschiedene Brutvögel dar. Insofern ist vorgesehen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen soll. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auch in Zukunft zu beachten.

5.0 Städtebauliche Werte

Planbereich	**Fläche**	**Anteil**
Geltungsbereich Entwicklungssatzung davon Geltungsbereich Ergänzungssatzung	7,75 ha 1,27 ha	100 % 16 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Kreisarchäologie des Landkreis Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 09.07.2018 Folgendes mit:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) gemeldet werden müssen (§ 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 (2) NDSchG).

Der **Landkreis Gifhorn, die Untere Abfallbehörde** schreibt am 09.07.2018 Folgendes:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die **LSW** gibt am 26.06.2018 folgende Stellungnahme ab:

Innerhalb der Bebauungsfläche befinden sich unsere Versorgungsleitungen, die besonderen Schutzes und Beachtung bedürfen. Dabei ist zu beachten, dass das Überpflanzen von vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht gestattet. Eine dauerhafte Überbauung der Versorgungsleitungen und -anlagen durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstigen Bauwerken ist nicht zulässig.

Zu Ihrer Information haben wir einen aktuellen Auszug aus unserem Planwerk beigefügt. Bitte achten Sie darauf, dass die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen in jedem Fall vor Ort durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

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 Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Karl-Heinz Brandes (0531 27-251 oder +49 (175) 7249752) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Im nördlichen Bereich verläuft die 20-kV-Freileitung über das Grundstück, die im Zuge der Erschließung zurückgebaut bzw. umverlegt wird.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** schreibt mit Stellungnahme vom 22.06.2018 Folgendes:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsgebiet lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Entwicklungs- u. Ergänzungssatzung

7.1 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer einer von der Gemeinde als angemessen erachteten Frist vom 04.06.2018 zum 04.07.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

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

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.2018 bis 04.07.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 22.08.2018 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 17.6.2019

gez. Schulze Siegel
(Bürgermeister)

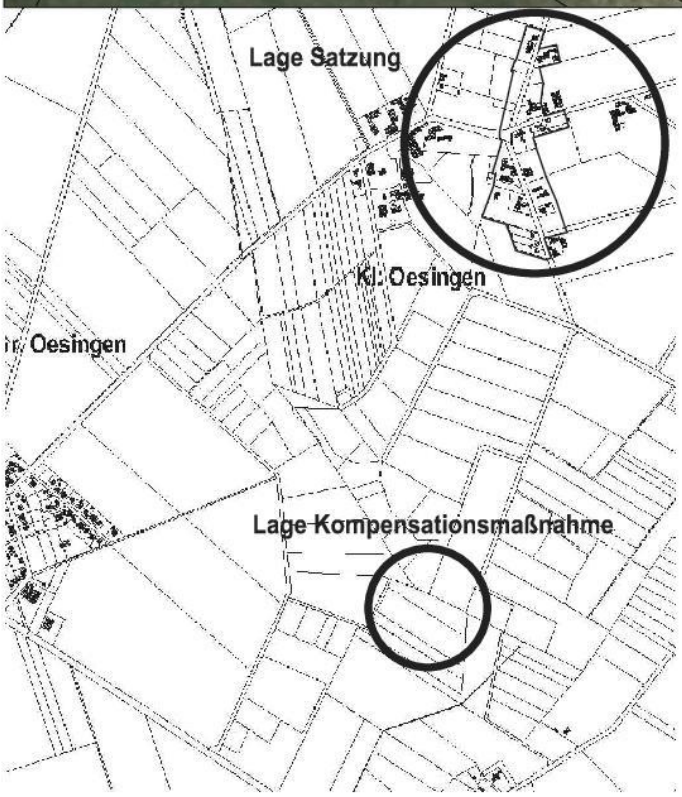
Anlage: Externe Ausgleichsfläche

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen
Landkreis Gifhorn

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB
Klein Oesingen - Ost

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

Kompensationsmaßnahme



Auf dem Flurstück 26/0, Flur 3, der Gemarkung Groß Oesingen mit einer Gesamtfläche von ca.10.000 m² wird auf einer Teilfläche von 5.800 m² des Flurstücks eine Waldanpflanzung mit Laubgehölzen als Kompensationsmaßnahme von der Gemeinde vorgenommen.

- Auf der Fläche werden Pflanzstreifen in 2,0 m Abstand erstellt.
- Es werden ca. 3.250 Stileichen 1+1 und 1.200 Rotbuchen 2+0 im Pflanzabstand von 2,00 m x1,20 min Abstimmung mit dem Forstamt Südostheide, Bezirksförsterei Sprakensehl-Süd gepflanzt.
- Es wird auf rd. 323 lfm Rehwildzaun zum Schutz der Pflänzlinge vor Wildverbiss errichtet.
- Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden je 100 m² versiegelter Fläche im Bereich der Satzung 25 m² Wald abgebucht.