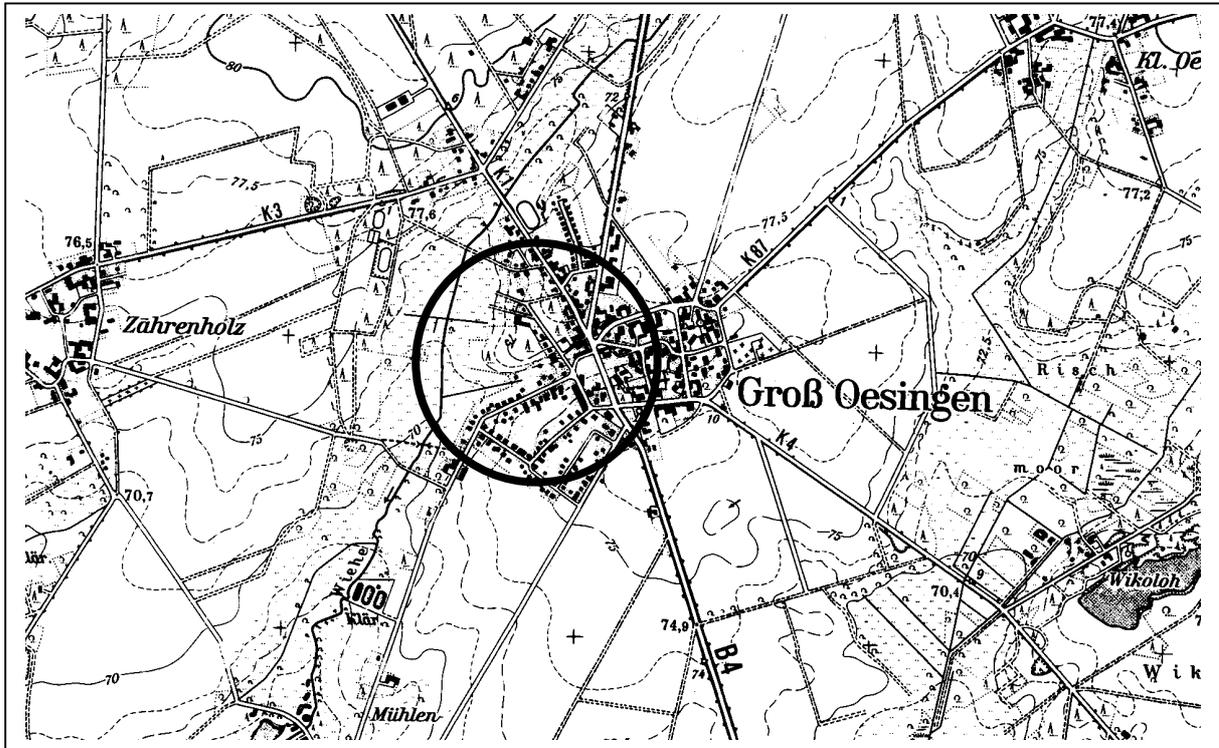


**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "MÜHLENKAMP - NEU"
GEMEINDE GROSS OESINGEN, SAMTGEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS
GIFHORN**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3328 (1991), 3329 (1991), 3330 (1991), 3428 (1991), 3429 (1991),
3430 (1991).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 545/93.

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE GROSS OESINGEN

2005-2006

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. ROSCHEN; F. SCHWERDT, M. DICKS;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER;
I. BÜSING, A. KÖRTGE**

<u>INHALTSVERZEICHNIS:</u>	<u>SEITE</u>
1.0 ALLGEMEINES	4
1.1 LAGE IM RAUM; ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	5
2.1 BAUGEBIETE	5
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	8
2.3 GRÜNFLÄCHEN	9
2.4 BRANDSCHUTZ	9
2.5 IMMISSIONSSCHUTZ	9
2.6 NIEDERSÄCHSISCHES SPIELPLATZGESETZ	10
2.7 VER- UND ENTSORGUNG	10
3.0 UMWELTBERICHT	11
3.1 EINLEITUNG	11
3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	11
3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	11
3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
3.2.1 BESTAND	12
3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	12
3.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	12
3.2.4 WECHSELWIRKUNGEN	13
3.2.5 PLANUNGSALTERNATIVEN	13
3.3 ZUSATZANGABEN	13
3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	14
3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	14
3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	14
4.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN	14
5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS	15

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

5.1	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	15
5.2	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	16
5.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN	16
5.4	ERNEUTES VERFAHREN GEM. § 4A (3) BAUGB	16
6.0	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	17
6.1	PLANUNGSZIEL	17
6.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ ABWÄGUNG	17
7.0	BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	18
7.1	DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS	18
7.2	DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS	18
7.3	HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	18
7.4	BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	18
8.0	DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	18
8.1	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN	18
9.0	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	19
10.0	VERFAHRENSVERMERK	19

BEGRÜNDUNG

Stand: § 10 (3) BauGB Ro/IB

zum Bebauungsplan B-Plan "Mühlenkamp - Neu"

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. 2.180 Einwohner.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben ¹⁾ im ländlichen Raum. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln. Groß Oesingen hat, neben dem Grundzentrum Wesendorf, teilszentrale Grundfunktionen ²⁾ 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." ³⁾

Der beplante Bereich ist bereits bebaut, daher ist die Fläche im RROP als Fläche ohne Festlegung dargestellt, die sich in den bebauten Ortskern eingliedert.

Im Westen schließt ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung entlang des Flusslaufs der Wiehe an. Angrenzend an den Planungsbereich befindet sich ein Vorsorgegebiet Forstwirtschaft. Dieses war innerhalb des Geltungsbereichs des Urplans mit erfasst, liegt aber in der vorliegenden Neuaufstellung außerhalb des Geltungsbereichs.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Bei der Neuaufstellung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Der Urplan (genehmigt am 10.06.1970), setzt Kleinsiedlungsgebiete (WS), allgemeine Wohngebiete (WA), Dorgebiete (MD) sowie Gewerbegebiete (GE) fest.

Bei Inkrafttreten der Neuaufstellung werden die neu überplanten Bereiche des Urplans sowie die 1. Änderung aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf (Stand 19. Änderung) sowie aus der 20. und 24. Änderung entwickelt sein. Die Änderung in eine gewerbliche Baufläche im Norden des Geltungsbereiches erfolgt in einer der nächsten Flächennutzungsplanänderungen.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, aktuelle Fassung

²⁾ Regionalen Raumordnungsprogramms 1995, aktuelle Fassung

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

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Änderung des rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, wird auch nicht betriebsbezogenes Wohnen auf den Flächen möglich. Aktueller Anlass ist der Abriss einer leerstehenden Lagerhalle, auf dem Grundstück sollen evtl. Wohnhäuser errichtet werden. Dieses wäre ohne die Änderung nicht möglich.

Durch eine großzügigere Fassung der Baugrenzen, bzw. Änderung von Baulinien in Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet, soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und u. U. eine Hinterliegerbebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig werden die Erweiterungsabsichten eines bestehenden Betriebes und bestehender Wohnbauten außerhalb der überbaubaren Flächen planungsrechtlich abgesichert.

Die im Urplan festgesetzte private Grünfläche westlich der Straße "Am Fuhrenkamp" bleibt von der Neuaufstellung unberührt, da er nicht überplant wird.

Die Nachverdichtung des bereits bebauten Gebietes erfolgt mit dem Ziel eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1 a BauGB sowie der Absicherung bestehender Betriebe und damit dem Erhalt der Arbeitsplätze vor Ort, wodurch lange Fahrten zum Arbeitsplatz im ländlichen Raum vermieden werden und die eigenständige Entwicklung der Gemeinde gestärkt wird ⁴⁾.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

2.1 BAUGEBIETE

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zwischen Hohner Weg und beidseitig der Mühlenstraße wird der größte Teil des bebauten Wohngebietes entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Urplans "Mühlenkamp" und der 1. Änderung war ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, nördlich des Mühlenkamps Kleinsiedlungsgebiet. Nach dem vorgefundenen Bestand wird in der Neuaufstellung über den größten Teil der Fläche ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl in der Neuaufstellung wird dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend mit je 0,3 festgesetzt, so dass das Baugebiet mit ausreichender Durchgrünung festgeschrieben wird. Da ein Großteil des Gebietes entgegen der ursprünglichen Festsetzung von zwei möglichen Vollgeschossen, eingeschossig bebaut ist, wird jetzt ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, um eine einheitliche Höhe im Baugebiet zu erreichen. Bereits zweigeschossig errichtete Gebäude haben Bestandsschutz. Die offene Bauweise wird beibehalten. Über die textliche Festsetzung Nr. 1 wird die Höhenlage der Gebäude geregelt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Festsetzung wurde aus der 1. Änderung des Urplans übernommen; die Ausnahmeregelung für bereits bestehen-

⁴⁾ RROP für den Großraum Braunschweig 1995, beschreibende Darstellungen C 1.3 01

de Gebäude ist jedoch entfallen, da es sich mittlerweile überwiegend um eine Bestandsplanung handelt.

In großen Teilen wurde im Ursprungsplan zum Straßenraum eine Baulinie festgesetzt. Diese wurde teilweise durch Anbauten und Nebenanlagen teilweise aber auch durch Hauptgebäude über- bzw. unterschritten, so dass die ursprünglich beabsichtigte Gestaltung des Straßenraums durch die Hauptbaukörper nicht mehr erkennbar ist. Daher fasst die Gemeinde den Straßenraum zukünftig durch Baugrenzen mit einem Abstand von 4 – 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Die hinteren Baugrenzen, die ursprünglich eine durchgehende innere Grünfläche sichern sollten, werden aufgegeben, da z. T. schon eine Verdichtung durch Nebengebäude erfolgt ist, so dass die ursprüngliche Planabsicht nicht mehr erlebbar ist. Andererseits wird durch den Wegfall der hinteren Baugrenzen auf den tieferen Grundstücken eine Hinterliegerbebauung ermöglicht. Dieses ist in Einzelfällen schon geschehen, so dass diese Bauten nun planungsrechtlich abgesichert werden. Die Erschließung der Hinterliegerbebauung hat privatrechtlich zu erfolgen. Die Nachverdichtung des Baugebietes entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Bei neu hinzugekommenen Stichstraßen bzw. bei geänderter Breite wird die Baugrenze an die neuen Gegebenheiten angepasst, d. h. sie wird mit einem Abstand von 3 – 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so dass die Haupt- und größtenteils auch die Nebengebäude jetzt innerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Nördlich der Mühlenstraße verläuft über die überbaubare Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das einen verrohrten Grabenverlauf absichert. Als Begünstigte sind Ver- und Entsorgungsträger sowie Anlieger festgesetzt.

Im südlichen Bereich westlich der Mühlenstraße werden gegenüber dem Ursprungsplan eineinhalb Grundstücke zusätzlich in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um hier einen bereits entstandenen Wohnbau abzusichern und ein zusätzliches Baugrundstück zu schaffen.

Im Westen und Süden des Plangeltungsbereichs im Übergang zur freien Feldflur war im Urplan ein Anpflanzungsgebot festgesetzt. Auf eine Übernahme dieser Festsetzung hat die Gemeinde verzichtet, da bisher keine Umsetzung erfolgt ist, zumal ein Teil der Festsetzung das ehemalige Eckgrundstück eingefasst hat. Hier ist durch eine Neuaufteilung des Grundstücks ein anderer Zuschnitt entstanden, so dass die Anpflanzungsfestsetzung einer Bebauung im Wege gestanden hätte.

Als Ausgleich für planerisch zusätzlich zulässige Neuversiegelungen wird per textlicher Festsetzung Nr. 5 geregelt, dass auf den privaten Grundstücken je angefangene 100 m² Versiegelung ein standortgerechter Baum als Ausgleich zu pflanzen ist, um so den zukünftigen Bauherren den notwendigen Ausgleich zu verdeutlichen.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im Norden des Plangebietes auf dem hinteren Teil des Flurstückes 146/1 wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, um den hier ansässigen Straßenbaubetrieb in seinem Bestand und seiner Entwicklung abzusichern.

Die Baufläche ist hier tiefer gefasst, damit einerseits eine bestehende Lagerhalle des Betriebes mit erfasst wird, andererseits die Errichtung einer weiteren Halle zur Betriebsabsicherung möglich ist bzw. die im hinteren Teil des Grundstückes schon statt-

findende Baustofflagerung planungsrechtlich abzusichern. Daher wird auch eine hohe Ausnutzung des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Da die benachbarte Bebauung einer typischen gemischten Nutzung (MI) entspricht, wird das Gewerbegebiet bezüglich der Schallemissionen auf die Werte eines Mischgebietes eingeschränkt (textliche Festsetzung Ziff. 2).

- Mischgebiete (MI)

Zwischen allgemeinem Wohngebiet und der Straße "Am Fuhrenkamp" sind mehrere gewerbliche Nutzungen, Feuerwehr, Sparkasse, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Gemeindeverwaltung sowie Wohnhäuser angesiedelt, so dass hier entsprechend der Nutzung einheitlich ein Mischgebiet festgesetzt wird.

Ursprünglich waren die südlichen Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt, mittlerweile hat sich jedoch eine Nutzungsänderung vollzogen, so dass nicht nur betriebsbedingtes Wohnen entstanden ist, z. Zt. soll eine leerstehende Lagerhalle abgerissen werden. Dabei soll auch der Bau von Wohnhäusern ermöglicht werden. Diese Form des Wohnens ist in einem Gewerbegebiet nicht zulässig, so dass die jetzige und künftige Nutzung durch die Festsetzung eines Mischgebietes abgesichert wird.

Im Norden wird eine Hinterliegerbebauung mit erfasst.

Als Geschossflächenzahl wird bei den südlichen Flächen, die vorher Gewerbegebiet waren, 0,8 und als Grundflächenzahl das Höchstmaß 0,6 festgesetzt. Ehemalig war eine Geschossflächenzahl von 1,0 und eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Damit bleibt das an ein Mischgebiet angepasste Maß der Ausnutzung hinter der alten Ausnutzung zurück, ohne jedoch eine zu starke Einschränkung für den Bestand zu bringen. Westlich der Gemeindeverwaltung werden Grundstücke entlang der Mühlenstraße sowie entlang des "Mühlenkamps" mit in das Mischgebiet mit dem Maß der Nutzung aufgenommen, da hier ein ansässiger Fleischereiladen mit eigener Schlachtung in seinem Bestand gesichert werden soll. Weiterhin soll ein hier ansässiger Malerbetrieb abgesichert werden (Mühlenweg 15). Das Maß der Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Nach Norden, wo die Bebauung lockerer wird, nimmt die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl entsprechend auf 0,6 und 0,4 im Bereich der Zweigeschossigkeit ab.

Für das Mischgebiet ganz im Norden des Fuhrenkamps, wo nur noch eingeschossige Bebauung zulässig ist, verringert sich entsprechend die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl auf 0,3, da hier eine aufgelockerte Bebauung vorhanden ist.

Die Zweigeschossigkeit des Mischgebietes westlich des Fuhrenkamps wird aus dem Urplan übernommen, um die derzeit zulässige Ausnutzung nicht einzuschränken.

Die Bauweise ist offen, so dass Einzelhäuser in einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden können.

Die Anpflanzungsfestsetzung aus dem Urplan die zwischen dem ehemaligen Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt war, ist nicht in die Neuaufstellung übernommen worden, da bis jetzt nichts umgesetzt bzw. z. T. schon überbaut worden ist. Die Gemeinde beabsichtigt auf den Bauflächen eine Nachverdichtung zuzulassen und erachtet den Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die jetzt niedrigere Ausnutzung gegenüber dem Urplan als kompensiert.

- Eingeschränktes Mischgebiet (Mle)

Der rückwärtige Teil der Mischgebietsgrundstücke, sowie die Grundstücke Mühlenkamp 2 und Mühlenkamp 4 werden aufgrund der benachbarten Wohnnutzung auf die Emissionswerte eines "allgemeinen Wohngebietes" (WA) eingeschränkt (textl. Festsetzung Ziff 1).

- Dorfgebiet (MD)

Im Nordosten des Plangeltungsbereichs ist jetzt eine Fläche Dorfgebiet neu hinzugekommen. Die Fläche grenzt rückwärtig an bebaute Grundstücke und soll diesen als Erweiterungsfläche zugeschlagen werden. Die Erschließung erfolgt über die bebauten Grundstücke von der Molkereistraße.

Dementsprechend ist die Baugrenze zu den bebauten Grundstücken hin offen festgesetzt. Zur Straße ist die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie identisch, da hier die angrenzende bestehende Bebauung auch schon an der Straßenbegrenzungslinie errichtet ist.

Das Maß der Bebauung ist im Übergang zum Wald mit einer Geschoss- und Grundflächenzahl von 0,4 sowie eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt.

- Flächen für Gemeinbedarf

Östlich der Straße Am Fuhrenkamp wird das Dorgemeinschaftshaus und die unterirdische Schießanlage als kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung als "Flächen für Gemeinbedarf" planerisch abgesichert. Bisher waren diese Flächen als Grünfläche festgesetzt. Der Bereich der unterirdischen Schießanlage ist begrünt und gliedert sich in die angrenzenden Grünflächen ein. Daher wird über die Parzelle der Schießanlage eine Erhaltungsfestsetzung gelegt, um den dauerhaften Erhalt der Begrünung dieses Bereichs zu gewährleisten.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Neuaufstellung erfasst die bestehenden Straßenverkehrsflächen im Plangeltungsbereich und sichert diese ab. Dabei wurden vom Urplan nicht umgesetzte Parkbuchten nicht in die Plandarstellung übernommen.

Die Stichstraße zwischen dem Mühlenkamp und der Straße Am Kamp, die noch in der 1. Änderung des Urplans als Straßenverkehrsfläche festgesetzt war, wird in eine drei Meter breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich, geändert. Die Straßenverkehrsfläche war ein Relikt der ursprünglich geplanten Ringerschließung, die noch in die 1. Änderung übernommen wurde. In der 1. Änderung erfolgte dann eine Verlängerung der Straße Am Kamp zum Hohen Weg, dadurch wurde die Stichstraße in der Praxis überflüssig und entsprechend reduziert ausgebaut. Die Restparzelle der Straßenverkehrsfläche wurde den südlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen. Insofern wird auch hier nur der Bestand nachvollzogen.

Neu hinzugekommen ist eine Stichstraße, die vom Mühlenkamp zwei Hinterliegergrundstücke erschließt.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zwischen Mühlenkamp und der Straße Am Kamp wird ein vorhandener Fußweg mit der Planung nachvollzogen. Bis zur 1. Änderung des Urplans ist die Fläche in einer Breite von rd. 8 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt gewesen, de facto ist jedoch nur ein Fußweg in rd. 3 m Breite ausgebaut worden. Die Restfläche ist den angrenzenden südlichen Grundstücken zugeschlagen worden. Die Baugrenze ist um 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nach Norden verschoben worden, so dass jetzt auch die Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Im nördlichen Plangeltungsbereich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg neu hinzugekommen. Hier wird die Erschließung der angrenzenden Ackerflächen sichergestellt. Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

2.3 GRÜNFLÄCHEN

- Öffentlich

Im Nordosten des Fuhrenkamps wird die bestehende Grünfläche, auf der eine Parkanlage liegt und auf der ein "Waldspielplatz" eingerichtet werden soll, die bisher als private Grünfläche festgesetzt war, als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Um den Grünbestand zu sichern ist über diese Fläche wie über die angrenzende private Grünfläche und die Fläche für Gemeinbedarf eine Erhaltungsfestsetzung getroffen worden.

- Privat

Angrenzend an die öffentliche Grünfläche im Übergang zur angrenzenden Bebauung wird die Festsetzung der privaten Grünfläche beibehalten und lediglich um die Festsetzung des Erhalts der Bepflanzung ergänzt, so dass optisch mit der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Gemeinbedarf die durchgängige Grünfläche erhalten bleibt.

2.4 BRANDSCHUTZ

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

2.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Angrenzend an die Wohnbauflächen befinden sich Ackerflächen bei deren Bewirtschaftung es zur Entwicklung von Geruchs- und Staubimmissionen kommen kann. Diese treten nur temporär auf und beeinflussen nicht die Funktion "Wohnen". Da es sich um ein Wohnen im ländlichen Bereich handelt, erachtet die Gemeinde diese Emissionen als hinnehmbar.

Im Plangebiet, Flur 2, Flurstück 138/ 2 und 138/ 3 Fuhrenkamp 5, befindet sich ein Grundstück, das früher als Landhandel/ Tankstelle genutzt wurde und jetzt als Misch-

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

gebiet ausgewiesen wird. Damit ist eine Nutzung zu Wohnzwecken gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO möglich. Um auszuschließen, dass durch Altlasten Gefahren für die Umwelt und spätere Nutzer entstehen, wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Dipl.-Ing. Jürgen H. Voss, Suderburg, Projekt Nr. 136/03 vom 09.10.2003).

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

"Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen den Schluss zu, dass keine schädlichen Bodenveränderungen mit mineralischen Kohlenwasserstoffen vorliegen. Alle untersuchten Proben können als unbelastet angesehen und in die Zuordnung Z O gem. TR LAGA (1997) bzw. in die Güteklasse 1 nach der RAL-RG 501/2 (1991) eingestuft werden. Weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten."

Die untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn weist in Ihrer Stellungnahme zum Planverfahren auf eine ältere Bodenuntersuchung des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. aus dem Jahr 1997 hin, die eine Verunreinigung im Bereich des ehemaligen Dieseltanks im rückwärtigen Gebäudebereich belegt. Die Untersuchungen von Voss aus dem Jahr 2003, s. o., könnten diesen Verdacht nicht ausräumen, die hierfür erforderliche Tiefe der Sondierungen wurde nicht erreicht. Der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt schließt in seinem Gutachten von 1997 weitere Undichtheiten und Überfüllschäden (auf Grund des eingeschränkten Untersuchungsumfanges) nicht aus, und empfiehlt die gutachterliche Begleitung beim Ausbau der Tanks. Ferner belegt das TÜV – Gutachten, dass die Tanks bis in den Bereich der Grundwasserwechselzone reichen.

Da derzeit nicht auszuschließen ist, dass vom Altstandort (ehemalige Tankstelle in der Straße „Am Fuhrenkamp 5“) Gefahren ausgehen, wird eine textliche Festsetzung sowie eine Kennzeichnung der Fläche vorgenommen, um die Ansprüche nach gesundem Wohnen und Arbeiten gemäß § 1 BauGB zu gewährleisten.

Neben der Tankstelle befinden sich noch weitere Altstandorte im Plangebiet, ein ehemaliger Landmaschinenhandel "Hauptstraße 5" sowie ein Landhandel "Am Fuhrenkamp 1".

Beide Standorte sind überbaut und einer anderen Nutzung zugeführt. Wird die derzeitige Nutzung in eine sensiblere Nutzung umgewandelt, ist hier eine bodenschutzrelevante Betrachtung erforderlich.

2.6 NIEDERSÄCHSISCHES SPIELPLATZGESETZ

Durch die vorhandene Art der Bebauung (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 auf der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz vorgesehen.

2.7 VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Entwässerung wird über das vorhandene Kanalnetz in die Klärteichanlagen von Groß Oesingen vorgenommen.

Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken. Die sonstige Entwässerung wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Über die rückwärtigen Grundstücke nördlich der Mühlenstraße ist der Hauptsammler DN 700 B durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, gleichzeitig bleibt die Baugrenze beidseitig 4 m für den Schutzstreifen der Leitung zurück, d. h. der Schutzstreifen ist für Sanierungs- und Wartungsarbeiten von Überbauung frei zu halten.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Stichwege des Plangebietes können von der Müllabfuhr nicht bis zum Ende befahren werden. Die Anlieger der hinterliegenden Grundstücke müssen daher am Tage der Abfuhr ihren Müllbehälter im Bereich der Haupteinschließung bereitstellen. Die Müllbehälter sind nach erfolgter Abfuhr auf das Grundstück zurückzuholen.

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

Der Verbindungsweg "Am Fuhrenkamp", gegenüberliegend der Schützenstraße, ist für die Landwirtschaft ein bedeutsamer Verbindungsweg zu den östlich des Plangebietes liegenden Nutzflächen. Auf Erhalt und Sicherung dieses Zuweges ist zu achten.

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 EINLEITUNG

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Durch die Teilneuaufstellung des Bebauungsplans "Mühlenkamp" wird der Urplan und dessen 1. Änderung neu überplant. Nach Inkrafttreten des vorliegenden Plans werden der überplante Teil des Urplans und die 1. Änderung aufgehoben. Einerseits soll die vorhandene Bebauung nachvollzogen werden und gegebenenfalls Festsetzungen des Urplans an den Bestand angepasst werden, andererseits soll eine Nachverdichtung auf den relativ großen Grundstücken durch Hinterliegerbebauung ermöglicht werden. Diese entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁵⁾
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden ⁶⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁷⁾, des Flä-

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundesbaugesetz (BauGB)

chennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurden die Festsetzungen des Ursprungsplans bzw. der 1. Änderung zugrunde gelegt und dem sog. Baurechtskompromiss in § 1a Abs. 3, letzter Satz, BauGB gegenübergestellt. Danach ist ein Ausgleich nur noch für die zusätzlich neu ermöglichte Bebauung erforderlich, da ein Großteil der Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.2.1 BESTAND

Der Plan setzt für die Planung im Bestand eingeschränktes Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet und Dorfgebiet fest. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des vorgefundenen Bestands, d. h. es handelt sich im Wohngebiet um vorwiegende Einzelhausbebauung mit größeren Gärten, z. T. Nutzgärten mit altem Obstbaumbestand, im Mischgebiet, Gewerbegebiet und Dorfgebiet um Bebauung mit höherer Verdichtung und gegebenenfalls begrünten Restflächen. Daraus ergibt sich keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Natur und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Durch die Planneuaufstellung wird eine Nachverdichtung durch Hinterliegerbebauung im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht. Die Erschließung der Flächen erfolgt von den bestehenden Erschließungsstraßen über private Hinterliegererschließung. Dieses ist in Einzelfällen bereits geschehen und wird nun allgemein zugelassen. Im Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiet werden Flächen zur betrieblichen Erweiterung einzelnen Betrieben zugeschlagen. Dieses wäre ohne die Planneuaufstellung nicht möglich gewesen.

3.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

Zur Vermeidung und zur Verminderung der Inanspruchnahme unvorgeprägter Bauflächen wird im vorgeprägten Gebiet eine Nachverdichtung ermöglicht, so dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Im Urplan ist gegenüber der Neuaufstellung sowohl im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Kleinsiedlungsgebiet (WS) die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse heruntersetzt worden. Gleiches gilt auch für die ehemaligen Gewerbegebiete, so dass das ursprüngliche Maß der Ausnutzung, die im Urplan möglich war, mit der Neuaufstellung nicht mehr erreicht wird. Lediglich eine kleine Teilfläche des Mischgebiets erhält eine höhere Ausnutzung und die Erweiterungsflächen des Dorfgebietes ermöglichen eine Flächeninanspruchnahme, die

7) Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

über den Urplan hinausgeht. Die Änderung einer Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes in Mischgebiet behält für einen Großteil der Flächen das Maß der Nutzung bei, so dass sich gegenüber dem wirksamen Plan keine Änderungen ergeben. Lediglich bei zwei Grundstücken wird eine höhere Ausnutzung als vorher ermöglicht. Diese sind aber insgesamt im Verhältnis so gering, dass die Gemeinde den Ausgleich über die reduzierte Flächeninanspruchnahme der Neuaufstellung als kompensiert erachtet. Auch die neu ermöglichte Versiegelung durch die Hinterliegerbebauung wird über das Zurückbleiben hinter der ursprünglich möglichen Versiegelung kompensiert. Zumal per textlicher Festsetzung für je 100 m² angefangene Neuversiegelung ein heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen sind.

Bei den Flächen der 1. Änderung ist im WA das Maß der Ausnutzung übernommen worden. Durch die Neufestsetzung des ehemaligen allgemeinen Wohngebietes als Mischgebiet wird auch hier das ursprüngliche Maß der Ausnutzung unterschritten. Daher erachtet die Samtgemeinde die zulässige Neuversiegelung als im Plan ausgeglichen.

3.2.4 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

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

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. In Folge der bestehenden Besiedlung und Bebauung des Arealen kann eine natürliche Bodenentwicklung im Bereich der Versiegelungen nicht mehr stattfinden. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Neufassung des Plans an den bestehenden Wechselwirkungen nichts verändern.

3.2.5 PLANUNGSAalternativen

Für den Neuaufstellungsbereich besteht im Hinblick auf die Ziele der Planung – die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauentwicklungsflächen – keine Planungsalternative.

3.3 ZUSATZANGABEN

3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Grundlage der Umweltprüfung waren die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans, die Festsetzungen des Bebauungsplans "Mühlenkamp" und der 1. Änderung des Urplans. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben. Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Für den Südosten von Groß Oesingen besteht seit 1970 der rechtskräftige Bebauungsplan "Mühlenkamp", der Kleinsiedlungsgebiet (WS), allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Der Bebauungsplan wurde durch die 1. Änderung im südöstlichen Teilbereich überplant. Hier wurde hauptsächlich die Erschließungsführung geändert sowie ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) angrenzend an das Gewerbegebiet festgesetzt. Die Ausnutzung der Überbauung im allgemeinen Wohngebiet wurde gegenüber dem Urplan reduziert.

Mittlerweile ist das Gebiet bebaut, im allgemeinen Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet hat sich hauptsächlich Wohnen etabliert und im Gewerbegebiet Betriebe, die den Charakter eines Mischgebietes widerspiegeln. Insofern vollzieht die Neuaufstellung die vorgefundenen Gebietscharaktere nach. Zusätzlich wird dem Wunsch der Eigentümer entsprochen, auf den großen Grundstücken Hinterliegerbebauung zuzulassen.

Gleichzeitig wird den neuen Gebietscharakteren und dem vorgefundenen Bestand entsprechend das Maß der Ausnutzung neufestgesetzt, damit bleibt die Neuaufstellung hinter der möglichen Ausnutzung des Urplans zurück.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde eine Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchzuführen. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine neuen erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter der Umwelt vorbereitet.

4.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** schreibt mit Stellungnahme vom 03.05.2005:

Bei der Bebauung der rückwärtigen Grundstücke nördlich von der Mühlenstraße ist der Trassenverlauf der vorhandenen Mischwasserkanalanlage zu beachten.

Bei der Kanalanlage handelt es sich um einen Hautsammler DN 700 B, der die Straße Am Fuhrenkamp und vereinzelt die nördlich gelegene Grundstücke von der Mühlenstraße entsorgt.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Hauptsammler darf nicht überbaut werden und die Errichtung von Gebäuden bedarf ein Mindestabstand von ca. 4 m zu jeder Seite.

Innerhalb des Trassenverlaufes der Mischwasserkanalanlage ist in einer Breite von 8 m für die Durchführung von möglichen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen Einbauten, Grundstückseinfriedungen usw. auf Kosten der Grundeigentümer rückzubauen, sowie die Inanspruchnahme der Grundstücke zu Gunsten des Wasserverbandes mit entsprechenden Eintragungen im Grundbuch sicherzustellen.

Der Wasserverband Gifhorn kann aufgrund der vorgenannten Ausführung dem Bauabzugsplan nicht zustimmen.

Der **Unterhaltungsverband Ise** nimmt am 27.04.2005 wie folgt Stellung:

Für den Fall, dass reger Gebrauch von der Möglichkeit der Hinterliegerbebauung gemacht wird, kann es durch zusätzliche Versiegelungen zu einer relativ starken Erhöhung der Abflussleistungen im Mischwasserkanal kommen. Eine direkte Einleitung des dann anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter kann aus Sicht des Unterhaltungsverbandes nicht akzeptiert werden. Hier sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die eine Reduzierung des Niederschlagsabflusses auf den natürlichen Abfluss vorsehen.

Die **Deutsche Telekom** teilt mit Schreiben vom 02.05.2005 mit:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Verkehrsfläche, der Baufluchtlinie, der Baulinie, der Baugrenze usw. vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können.

Wir beantragen deshalb, die Verkehrsflächen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.

5.0 ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS

5.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 01.04.2005 bis zum 28.04.2005 durchgeführt.

5.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 04.04.2005 zur Stellungnahme bis zum 06.05.2005 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung des Plans zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Korrekturen im Plan 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. 5.3).

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Änderungen im Plan und zu weiteren Hinweisen in der Begründung. Dies erforderte ein erneutes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB.

5.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 29.11.2005 bis zum 30.12.2005 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2005 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB führten zu Änderungen im Plan und Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Dadurch wurde ein weiteres Planverfahren gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.

5.4 ERNEUTES VERFAHREN GEM. § 4a (3) BAUGB

Zum Planverfahren gem. § 4a (3) BauGB hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) vom 17.03.2006 bis zum 31.03.2006 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2006 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren führten zu Ergänzungen in der Begründung sowie zu Korrekturen einer textlichen Festsetzung und die Aufnahme eines Hinweises in den Plan.

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.

6.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BauGB

6.1 PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebaulichen Ziele den seit Aufstellung des Urplans geänderten Ansprüchen anzupassen.

6.2 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 sowie die bestehenden Festsetzungen des Urplans 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 Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen kaum naturschutzfachliche Belange, jedoch landwirtschaftliche Belange und Emissionen und den Immissionsschutz.

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

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

7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

7.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke die als Verkehrs- und Wegeflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Groß Oesingen vorgesehen.

7.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁸⁾
- Grenzregelung ⁸⁾
- Enteignung ⁸⁾

8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

8.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Grunderwerb für Verkehrsflächen und die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung wird nicht erforderlich, da hier eine Planung im Bestand erfolgt.

⁸⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

9.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen nicht mehr durchzuführen, da es sich hierbei um eine Planung im Bestand handelt. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im Einzelfall der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

10.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 29.11.2005 bis 30.12.2005 sowie gem. § 4a (3) BauGB vom 17.03.2006 bis 31.03.2006 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 08.05.2006 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen als Begründung zum o.g. Bebauungsplan beschlossen.

Groß Oesingen, den

.....

(Bürgermeister)