

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "OESINGEN NORD-OST", 1. ÄNDERUNG
GEMEINDE GROSS OESINGEN, SAMTGEMEINDE WESENDORF,
LANDKREIS GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE GROSS OESINGEN

1999-2000

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. HELGA ROSCHEN;
I. BÜSING, B. FRICKE**

Begründung

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

zum Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost", 1. Änderung der Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Groß Oesingen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Das Samtgemeindegebiet gehört zum ländlichen Raum und grenzt im Süden unmittelbar an den Ordnungsraum Braunschweig. In der Ortslage sind ca. 2.000 Einwohner ansässig, das Einzugsgebiet umfaßt ca. 5.500 Einwohner.

Die Gemeinde ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt besteht nördlich von Groß Oesingen. Die Ortslage Groß Oesingen der Gemeinde Oesingen hat nach landesplanerischer Zielvorgabe ¹⁾ keine besondere Entwicklungsaufgaben. Die Entwicklung ist hier unter dem Gesichtspunkt der Deckung des örtlichen Bedarfs zu sehen. Das Raumordnungsprogramm ¹⁾ weist Groß Oesingen als Kleinzentrum mit Übernahme von Teilfunktionen eines Grundzentrums aus.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost", 1. Änderung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: 12. Änderung) entwickelt.

Die Fläche wurde mit der 10. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost" wurde am 02.06.1997 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 28.11.1997 in Kraft getreten.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Oesingen Nord-Ost" wird erforderlich, um dem in der Gemeinde anstehenden Bedarf an Einzelhandelsflächen nachzukommen. Die inzwischen vorliegende Nutzungskonzeption überschreitet die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO geringfügig. Daher weist die Gemeinde ein Sondergebiet aus, um Rechts- und Planungssicherheit herzustellen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Nord-Osten der Ortslage Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe in räumlicher Konzentration anzusiedeln.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben wird mit der Größe der Ortslage (Kleinzentrum) und Ihrem Einzugsbereich begründet. Oesingen ist zudem gem. RROP die Übernahme von Teilfunktionen eines Grundzentrums zugeordnet. Das Sondergebiet soll die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher. Angrenzend an das Sondergebiet bestehen schon vorhandene Misch- und Gewerbeflächen. Die westlich verlaufende Bundesstraße 4 ermöglicht einen guten Zugang zu dem geplanten Gebiet, ohne durch überhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb der Ortslage Beeinträchtigungen zu schaffen.

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig

Eine positive Vorab-Stellungnahme des Landkreises Gifhorn, Bau- und Planungsamt und der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg liegt vor. Dabei hält der Landkreis die Maßnahme für eine Gemeinde mit grundzentralen Teilfunktionen für angemessen, da vorhandene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des übergeordneten zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Auch die IHK stellt in ihrer Beurteilung fest, daß das Vorhaben noch mit der zentralörtlichen Bedeutung des Grundzentrums übereinstimmt, da eine Schädigung ausgeglichener Versorgungsstruktur aus ihrer Sicht nicht zu erwarten ist.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Sondergebiet (SO) Einzelhandel

Der Geltungsbereich der Änderung war bisher als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zukünftig soll hier ein Sondergebiet (SO-Einzelhandel) gem. § 11 (3) BauNVO ausgewiesen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8 m beibehalten. Auch die Festsetzungen zur Grünordnung und Landespflege werden aus dem ursprünglichen Plan übernommen.

Am südlichen und am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche zur Bepflanzung festgesetzt. Entlang der Planstraße und der Bundesstraße B 4 ist gemäß textlicher Festsetzung ein Streifen von mindestens 5 m Breite von Befestigung freizuhalten und ebenfalls zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Ein- und Ausfahrten zu und von den Grundstücken in einer Breite von maximal 6 m. Diese Regelung dient u.a. der Ausbildung des Ortsrandes durch Eingrünung, außerdem soll die Bepflanzung das Baugebiet vor landwirtschaftlichen Immissionen bzw. das umliegende Gebiet vor den Emissionen des Sondergebietes schützen.

Ein Zu- und Abfahrtsverbot ist am westlichen Rand des Plangebietes, entlang der B 4 (Hauptstraße) vorgesehen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Außerdem wird entlang der Bundesstraße (B 4) eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an Bestimmungen des Fernstraßengesetzes.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Straße, die von der Hauptstraße (B 4) abzweigt. Die Planstraße ist im Rahmen der ursprünglichen Planung festgesetzt worden und als vorläufige Stichstraße vorgesehen, die bei einer angrenzenden Bebauung östlich des Plangebietes, die Erschließung dieser Fläche bei einem weiteren Ausbau sichert und die Anbindung an die B 4 gewährleistet. Der Ausbau des Anschlusses an die B 4 ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel erfolgt. Für die neue Straßeneinmündung wurde durch ein Fachingenieurbüro eine Ausbauplanung erstellt. Hierbei wurde sowohl eine Linksabbiegespur, als auch ein Radweg berücksichtigt.

Der Anschluß der Erschließungsstraße an die B 4 wurde über die Darstellung im Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost" abgesichert.

b) Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze werden durch hierfür vorgesehene Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Die textliche Festsetzung sieht je sechs Stellplätze ein Baumgehölz als Ausgleich für die versiegelte Fläche vor.

- Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie können durch die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze der Gemeinde erfolgen. Ebenfalls kann die Gasversorgung aus den bestehenden Ortsnetzen aufgebaut werden.

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

Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken. Die Straßenentwässerung erfolgt über Grünflächen und durch Einleitung über das Kanalsystem der Gemeinde in belüftete Klärteiche.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

- Brandschutz

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

- Immissionen

Immissionen können auftreten bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Staub, Lärm, Geruch etc., jedoch auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung dient hier auch als Schutz vor negativen Einflüssen aus der Landwirtschaft bzw. der Gewerbebetriebe.

- Grünordnung und Landespflege

Das Baugebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand von Groß Oesingen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet, da gem. § 1a Abs. 3 ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Da mit dieser Planänderung weder die Baufläche noch das Maß der baulichen Nutzung verändert und alle Festsetzungen zur Grünordnung gegenüber der bisherigen Planung nicht verändert wurden, wird keine erneute Bestandsaufnahme und Bewertung bzw. ein über das bisherige Maß hinausgehender Ausgleich erforderlich.

1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNG

- Ver- und Entsorgung

Der **Energieverband Wittingen** weist mit Schreiben vom 20.12.1999 darauf hin, daß mit dem Aufbau der Gas- und Stromversorgung erst dann begonnen werden kann, wenn die Anschlußleitungen der Abnahmestellen vorliegen.

Der unterschiedliche Leistungsbedarf ist verbunden mit der Auslegung des Netzes und läßt eine Vorabverlegung nicht zu.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Groß Oesingen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 12.01.2000:

Untere Landesplanungsbehörde

Aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht bestehen gegen obigen Bebauungsplan keine Bedenken.

Verwiesen wird auf die als Anlage beigefügte Stellungnahme zur Errichtung eines Geschäftszentrums innerhalb des Plangebietes.

Bau- und Planungsamt

Die vorliegende B-Planänderung wird aus der 15. F-Planänderung entwickelt. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich zur Zeit noch im Verfahren. Sollte die B-Planänderung vor Rechtskraft des F-Planes bekannt gemacht werden, ist der B-Plan gemäß § 10 (2) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) zur Genehmigung vorzulegen.

Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Bauordnungsamt

Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen keine Bedenken.

Untere Naturschutz- und Wasserbehörde

Gegen den o.g. B-Plan bestehen keine Bedenken.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abfallwirtschaftsamt

Hinweis: Zur Erweiterung der Erfassungsmöglichkeiten recyclebarer Altstoffe (Altglas, Altkleider) wird die Ausweisung einer Wertstoff-Insel empfohlen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde erachtet die Flächenausweisung für einen Standort für Wertstoffsammlung nicht für erforderlich, da dieser im Rahmen der Ausbauplanung bzw. Realisierung der Planung konkreter abgestimmt werden kann.

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters bestehen keine Bedenken.

Verkehrsamt

Gegen den o.g. B-Plan bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 11.01.2000:

Der o.a. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oesingen Nord-Ost" stimme ich in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich zu.

Ich empfehle aber das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot mindestens 30 m in das Baugebiet hinein festzusetzen. Ich sehe die Gefahr, daß es aufgrund der vorhandenen Zufahrt zur nördlich gelegenen Tankstelle zu Rückstaus auf die Bundesstraße 4 kommt. Ersatzweise könnte für die Fläche des Einzelhandels auch eine Zu- oder Abfahrt im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen. Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für das Sondergebiet existiert eine konkrete Ausbauplanung, die eine Parkplatzzufahrt in 50 m Abstand von der Bundesstraße vorsieht. Die Gemeinde hält daher eine nochmalige Planüberarbeitung nicht für erforderlich.

Nds. Landesamt für Bodenforschung, Hannover, Stellungnahme vom 15.12.1999:

keine Anregungen

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen werden erforderlichenfalls vor Realisierung der Bauvorhaben durchzuführen sein.

BEB Erdgas und Erdöl GmbH, Hannover, Stellungnahme vom 21.12.1999:

keine Anregungen

Bei weiteren Beteiligungen bitten wir auch um Mitteilung, ob Sie Ihre eingereichten Unterlagen zusammen mit unserer Stellungnahme zurückbekommen möchten. Sollte dies nicht der Fall sein, werden wir die Unterlagen vernichten.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß zum Planinhalt keine Anregungen vorgebracht werden.

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksst. Braunschweig, Stellungnahme vom 12.01.2000:

Anlage: Pflanzliste

Zu der uns vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes "Oesingen Nord-Ost" äußerten wir uns sinngemäß zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Wesendorf mit unserer Stellungnahme vom 16.12.99, Az: 85/1-GF-Wes-80/99-Lc/mk.

Wir verweisen auf unsere Ihnen vorliegende Stellungnahme.

Zum Flächennutzungsplan (15. Änderung) nahm die Landwirtschaftskammer wie folgt Stellung:

1.4 Groß Oesingen

Im Norden der bebauten Ortslage sind größere gewerbliche Bauflächen entlang der B 4 dargestellt. Hiervon soll eine Teilfläche östlich der B 4 in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geändert werden.

Eine Herauslösung der Flächen aus dem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und die Umnutzung in gewerbliche Bauflächen hat schon im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung stattgefunden, die seit April 1999 wirksam ist. Es handelt sich hierbei im Rahmen dieser Planaufstellung nur um eine Nutzungsänderung der Bauflächen.

Gegen die Gebietscharakteränderung erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß zur Flächennutzungsplanänderung von der Landwirtschaftskammer keine Anregungen vorgebracht werden.

Für die geplante Anpflanzung, die tlw. angrenzend zu landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfinden soll, fügen wir eine Gehölzliste bei. In dieser Gehölzliste werden Pflanzen und Gehölze aufgeführt, die aus phytosanitärer Sicht nicht angepflanzt werden sollten.

Sollten die von uns aufgeführten Punkte Beachtung finden, so erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken zum Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost", 1. Änderung.

Beschluß:

Die Pflanzliste wird entsprechend der beigefügten Gehölzliste überarbeitet. Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da es sich dabei lediglich um eine Konkretisierung handelt.

Energieverband Wittlingen, Stellungnahme vom 20.12.1999:

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, daß mit dem Aufbau der Gas- und Stromversorgung erst dann begonnen werden kann, wenn die Anschlußleitungen der Abnahmestellen vorliegen.

Der unterschiedliche Leistungsbedarf ist verbunden mit der Auslegung des Netzes und läßt eine Vorabverlegung nicht zu.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

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

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege wird von der Gemeinde Groß Oesingen in Absprache mit dem Grundeigentümer, bzw. den künftigen Gewerbetreibenden geregelt.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ²⁾
- Grenzregelung ²⁾
- Enteignung ²⁾

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.1.1 Grunderwerb für Verkehrsflächen.

3.1.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

- wird vertraglich geregelt -

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

Ist nicht erforderlich, da die Gemeinde über vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümern den Ausbau vorsehen und eine Kostenübernahme vereinbaren wird.

²⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in dem vorhandenen und auszubauenden Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind zur Zeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese später auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird vertraglich mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer geregelt.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 13.12.1999 bis 20.01.2000 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 10.02.2000 durch den Rat der Gemeinde Oesingen als Begründung zum o.g. Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost", 1. Änderung beschlossen.

Oesingen, den 28.02.2000

gez. Heine
(Bürgermeister)

Siegel