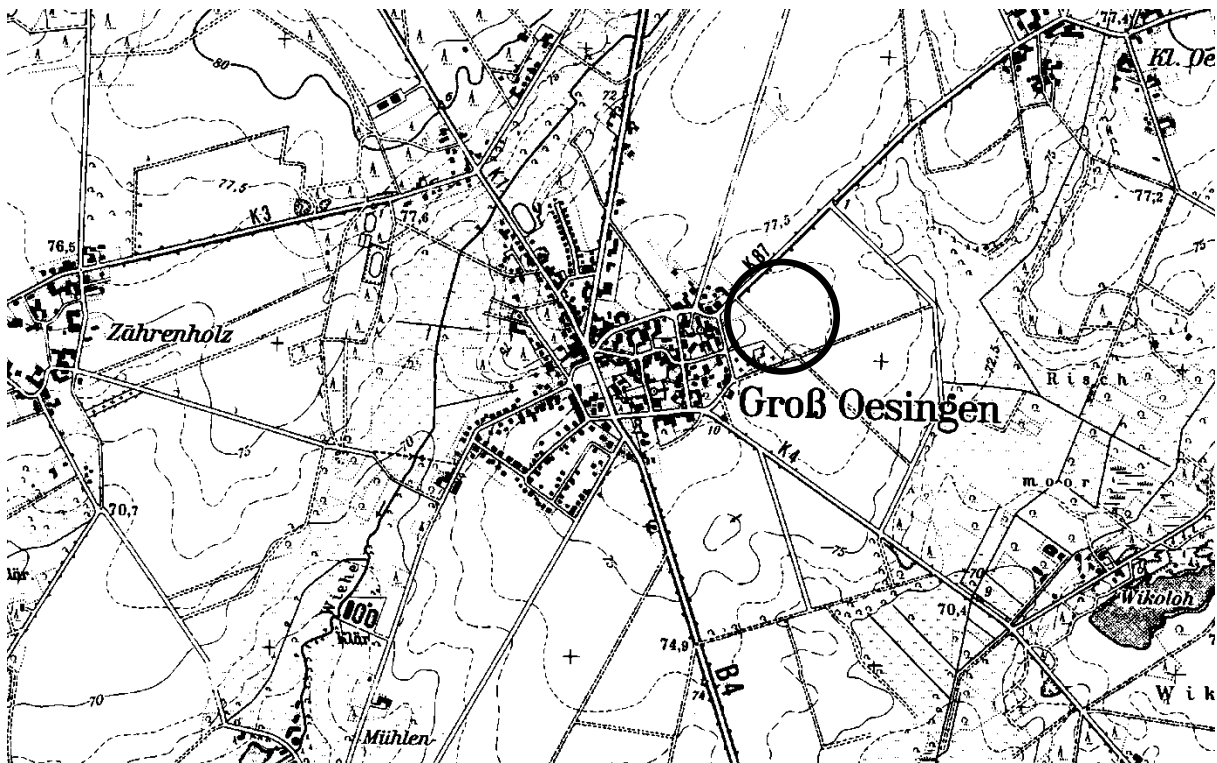


Begründung zum Bebauungsplan "Siekfeld III" mit örtlicher Bauvorschrift zugleich 2. Änderung "Siekfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B. Sc. S. Engelhardt
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Grünflächen	7
2.3 Verkehrsflächen	8
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Boden	10
2.6 Brandschutz	11
2.7 Belange der Landwirtschaft	13
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	15
3.2.2 Entwicklungsprognose	21
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	22
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	22
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	23
3.3 Zusatzangaben	23
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	24
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
3.3.4 Quellenangaben	25
4.0 Eingriffsbilanz	25
5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	28
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	29
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	31
8.0 Zusammenfassende Erklärung	32
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	33
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	33
11.0 Verfahrensvermerk	33
Anlage: Externe Ausgleichsfläche 1	34
Anlage: Externe Ausgleichsfläche 2	34

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.094 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 31.01.2021) nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig¹⁾ Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm²⁾ die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2.01).

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn). Ein Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnnebenstrecke Celle - Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen in Mahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. An Standorten mit grundzentraler Teilfunktion soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten. (II 1.1.1 (8))

Mit der vorliegenden Planung soll in Groß Oesingen die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können und ein Angebot an Bauplätzen für andere Bauwillige zu schaffen, aber auch im Hinblick auf die zukünftige Ausweisung Groß Oesingens in der Fortschreibung des RROPs als Grundzentrum.

Das RROP weist die Fläche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials (III 2.1 (6) und III 3 (3)) als auch durch besondere Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) und III 3 (3)) festgelegt. Südwestlich des Änderungsbereiches stellt das RROP den Siedlungsbereich von Groß Oesingen dar. Westlich und nördlich des Plangebietes prägen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die zeichnerische Darstellung des RROP, hieran schließen sich Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) an. Im Westen des Änderungsbereiches ist als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (3)) die Bundesstraße 4 festgelegt, westlich der B 4 schließen sich weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft an, diese gehen im weiteren Verlauf in Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4. (6/8)) sowie für die Erholung (III 2.4 (5)) entlang der Wiehe über.

Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht

-
- 1) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung
2) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Aufgrund der Entfernung zu den Vorbehaltsgebieten für die Natur und Landschaft im Westen und im Osten sowie zu den Vorbehaltsgebieten für die Erholung entlang der Wiehe im Westen geht von der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Die Fläche ist vollständig als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, sowohl aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotentials als auch aufgrund besonderer Funktion für die Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt. Da die Ortsentwicklung im Süden durch den Bodenabbau, im Nord-Westen durch das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, die Wieheniederung und durch die Ortslage verlaufende Bundesstraße B4 eingeschränkt ist, besteht nur Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsbau im Osten der Ortslage. Daher erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der Flächen aus den Grundsätzen der Raumordnung als angemessen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt. Dies entspricht dem § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde Groß Oesingen kommt mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer grundzentralen Teilfunktionen nach, Wohn- und Arbeitsstätten in der Ortschaft Groß Oesingen zu konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer behutsamen Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

ÖPNV

In rd. 700 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle "Schulstraße", welche von den Linien 123 / Hankensbüttel, Schulzentrum, 133 / Wesendorf, Schule, 134 / Texas, Ort angefahren wird und der Bürgerbus bietet eine Anbindung nach Wesendorf in die Blumenstraße und an den Bahnhof in Wahrenholz. Somit ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz sicherstellt.

Da ein Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad gemäß Raumordnung akzeptiert werden.

Zusätzlich plant der RGB eine flexible Bedienform (Bedarfslinienverkehr), um von Groß Oesingen einen direkten Zubringerbus nach Wesendorf mit Anschluss an den RegioBus 100 und Bus 102 und von dort aus weiter an den Bahnhof in Wahrenholz zu schaffen. Dieser fährt nach vorheriger individueller Vorbuchung.

Eine Haltestelle ist am Friedhof in Groß Oesingen in rd. 420 m Entfernung zum neuen Baugebiet geplant. Damit ist das Plangebiet an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die wirksame Fassung (40.Änderung) des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: 40.Änderung) stellt den Plangeltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Es handelt sich dabei um die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Straßenverkehrsfläche zur Erschließung festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Nr. 2 BauGB³⁾ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Westen des Plangebietes schließt der seit dem 30.04.2018 rechtskräftige Bebauungsplan "Zum Siekfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift an. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer eingeschossigen Bebauung und Einzel- und Doppelhäuser fest. Nach Norden wurde eine Anpflanzungsfestsetzung von 5 -und nach Osten hin von 2 Metern festgesetzt. Im Jahr 2005 hat die Gemeinde bereits auf die nicht umgesetzte Anpflanzungsfestsetzung und deren teilweise Bebauung reagiert und den Ausgleich des Bebauungsplans "Zum Siekfeld" dahingehend neu geregelt, dass der im Urplan bilanzierte Ausgleich in Form der Anpflanzungsfestsetzung auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgt ist. Dieses erfolgte in der 1. Änderung des Urplans schriftlich durch eine textliche Festsetzung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die ursprünglich im Urplan Siekfeld II vorgesehene Anpflanzungsfestsetzung als Einbindung in das Landschaftsbild entfallen. Daher erfolgt gleichzeitig die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist notwendig, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Anpflanzungen in den südwestlichen Randbereichen sollen eine Verwallung gegen Wasser aus Starkregenereignissen von den angrenzenden Ackerflächen sichern und die Einbindung der Baugebiete in das Landschaftsbild unterstützen sowie die Eingriffe in den Naturhaushalt mit ausgleichen. In diesem Bereich der Ortslage bildet nun das geplante Baugebiet den neuen Ortsrand von Groß Oesingen.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Groß Oesingen Wohnbaugebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können. Die Nachfrage nach Bauland in Groß Oesingen ist weiterhin hoch. Baulücken in der Ortslage Groß Oesingen sind fast nicht mehr vorhanden, da in den letzten Jahren eine erhebliche Nachverdichtung stattgefunden hat. Die wenigen freien Grundstücke, die noch nicht bebaut sind, sind nicht verfügbar. Der direkt angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Siekfeld II (rechtskräftig seit 2018) mit 26 Bauplätzen ist schon länger vollgelaufen. Danach hat die Gemeinde den Bebauungsplan Böttelsfeld direkt im Norden des Plangebietes aufgestellt. Dieser ist seit Ende 2019 rechtskräftig, die 19 Bauplätze sind alle verkauft. Der jetzt aufgestellte Bebauungsplan kommt der nach wie vor andauernden Nachfrage in Groß Oesingen nach Bauplätzen nach, rd. 2/3 der geplanten 30 Bauplätze sind bereits reserviert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Siekfeld III" mit örtlicher Bauvorschrift, kommt die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen herbeizuführen.

³⁾ Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 – In-Kraft-Treten der letzten Änderung am 26. November 2014

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen, wird eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in straßenbegleitenden Versickerungsmulden angestrebt.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen getroffen. Somit wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁴⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird in teilweise durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teilweise auf einer externen Fläche erbracht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das geplante Wohngebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Groß Oesingen und schließt hier an die vorhandene Wohnbebauung an. Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan Baugebiete, Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO⁵⁾

Die festgelegte Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt die notwendige Wohnfunktion und andererseits die bestehende Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten. Des Weiteren stellt die Wahl dieser Gebietskategorie die sinnvolle Fortsetzung der angrenzenden Bebauung entlang der Straße "Zum Siekfeld", die hauptsächlich der Funktion Wohnen dient, dar.

Hier sollen Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Gleichzeitig wird im WA 1 die Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einzelhäuser festgesetzt, um zu kleinteilige Grundstückszuschnitte, auf denen die Bebauung in den Vordergrund tritt, zu vermeiden. Gleichzeitig ist im WA 1 die Errichtung einer Einliegerwohnung möglich, die maximal 40% der Gesamtgeschoßfläche des Hauptwohnhauses beträgt. Damit soll eine Einliegerwohnung in erster Linie für größer Kinder oder ältere Familienangehörige im Baugebiet möglich sein. Im WA 2 sind zwei kleinere Grundstücke mit einer Grundstücksgröße unter 700 m² zulässig. Da es sich hier um eine kleinteiligere Bebauung handelt, ist hier keine Einliegerwohnung zulässig.

Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll, somit ist eine Versiegelung insgesamt von 45 % der überbaubaren Fläche planungsrechtlich möglich. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche

⁴⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

⁵⁾ Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990; In-Kraft-Treten der letzten Änderung durch Bekanntmachung vom 20. September 2013

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

mit 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, damit im Baugebiet im Straßenraum das Erscheinungsbild nicht von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Gleichzeitig entsteht so vor der Garage ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt.

Die Höhe der Gebäude wird, wie bisher, auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximale Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten, während die Traufe gestaffelt festgesetzt wird. Die Traufhöhe TH 1 darf eine maximale Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt aufweisen und bildet damit die Haupttraufe für die eingeschossige Bebauung im Plangebiet aus. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird der Planungswille der Gemeinde betont. Gleichzeitig wird eine zweite Traufe TH 2 festgesetzt, die aber nur im Zusammenhang mit der TH 1 möglich ist. Hier soll ein sogenanntes "Toskana Haus" mit zwei unterschiedlichen Traufhöhen ermöglicht werden. Dieser Bautyp soll aber nicht als volles zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung treten, sondern nur mit der Maßgabe der Ausbildung einer unteren Traufe sich in die Gesamthöhenentwicklung im Plangebiet einbinden. Des Weiteren werden auch Kapitänsgiebel im Baugebiet möglich. Daher wird in Verbindung mit der unteren maximalen Trauf- und der maximalen Firsthöhe vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Auch zur Anpflanzungsfestsetzung im Norden und Osten des Plangebietes hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m ein. Zur vorhandenen Bebauung, südwestlich des Planbereiches, wird die Baugrenze auf 3,0 m zu den ursprünglichen Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne abgerückt, um mit der geplanten Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung einzuhalten. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und berücksichtigen.

Zusätzlich entfällt die bisher festgesetzte Anpflanzungsfestsetzung im Baugebiet Siekfeld II, da nun die Ortsrand Eingrünung mit dem neuen Baugebiet weiter an den nördlichen Rand des Neubaugebietes verlagert wird. Die Baugrenze wird bis auf den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand auf 3,00 m verringert. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Im Siekfeld II" werden unverändert übernommen. Im Zuge des Bebauungsplans "Siekfeld III" wird die Ortsdurchfahrtsgrenze weiter nach Norden verlegt.

2.2 Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Im Südosten des neuen Baugebietes zwischen Baufläche und dem südlich davon gelegenen Feldweg wird eine zwei Meter breite, öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist überlagert mit einer Anpflanzungsfestsetzung. Diese soll, wie die anderen Anpflanzungsfestsetzungen auf der privaten Grünfläche, mit den gleichen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, damit das Baugebiet einheitlich eingegrünt wird und um die Stäube, die aus der Befahrung durch die landwirtschaftlichen Maschinen entsteht, zu binden. Die einzige Unterbrechung der Anpflanzung erfolgt durch den Fuß- und Radweg in einer Breite von 5 m.

- private Grünflächen

Am Nordostrand wird zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen eine Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Innerhalb des Grünstreifens kann eine Aufschüttung von bis zu 0,5 m vorgenommen werden. Am südöstlichen Rand der Grünfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg. Damit die hieran angeschlossenen Ackerflächen auch weiterhin über diese Zuwegung angefahren werden können, wird die Fläche in der Breite des Weges von der Bepflanzung ausgenommen.

2.3 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche wird von Norden nach Süden in einer Breite von 9,00 m festgesetzt, diese beinhaltet sowohl die Planstraße als auch die einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulden von 1,00 m Breite. Die Planstraße stellt den Anschluss des Baugebietes an die Klein Oesinger Straße im Nordwesten her. Der Anschlussstich an die Straße im Bebauungsplan "Zum Siekfeld II" im Südwesten nimmt die Breite von 7,00 m der Bestandsstraßenbreite auf und führt diese bis zum Anschluss an die Haupterschließung des Plangebietes fort. Hiermit soll eine Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen von Groß Oesingen erreicht werden. Im Zuge des Ausbaus der Planstraße wird die Ortsdurchfahrt an der Klein Oesinger Straße an das nordöstliche Ende des Plangebiets verlegt.

Folgende Voraussetzungen für die OD-Verlegung sind laut **Kreisstraßenwesen** des Landkreises Gifhorn zu beachten:

- a) die direkte Erschließung der in erster Reihe gelegenen Grundstücke von der Kreisstraße 87 aus. Diese wird in der Begründung lediglich als Möglichkeit erwähnt und im Bebauungsentwurf falsch dargestellt. Die direkte Erschließung von der K 87 her ist als verbindlich in den B-Plan aufzunehmen und darzustellen.
- b) Bis zur Einmündung der Straße "Zum Siekfeld" verläuft im südöstlichen Seitenraum der K 87 ein befestigter Fußweg. Dieser ist Richtung Nordosten mindestens bis zur künftigen OD-Grenze fortzuführen, um die fußläufige Erschließung der direkt an der K 87 gelegenen Grundstücke sicherzustellen und den Innerortscharakter der K 87 hervorzuheben. Der zu verlängernde Gehweg sollte in den B-Plan mit aufgenommen werden.

Damit sollte das eine innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gelegene und direkt an die Klein Oesinger Straße angrenzende Baugrundstück im Plangebiet, von der innerörtlichen Haupterschließungsstraße aus erschlossen werden.

Zusätzlich wird eine 7,00 m breite Stichstraße von der Hauptanschließung aus nach Norden festgesetzt, um eine Anbindung für eine eventuelle Erweiterung des Wohngebiets zu ermöglichen.

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) ist der Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bestimmt, der von dem ruhenden Verkehr freizuhalten ist. Der Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ist in dem geplanten Wendekreis von 21 m enthalten. Er ist sogar etwas großzügiger festgesetzt.

Die Abteilung **Verkehrswesen** des Landkreises Gifhorn teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2021 mit: Eine Versetzung des Verkehrszeichens Nr. 310 StVO (Ortstafel)

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

im Zuge der Klein Oesinger Straße (K87) ist nur möglich, wenn die an der K87 anliegenden Grundstücke direkt von dieser (und nicht von Seitenstraßen) erschlossen werden (vgl. VwV zu Zeichen 310 und 311 StVO). Sofern die Grundstücke von der K87 erschlossen werden, ist nach entsprechendem Baufortschritt die verkehrsbehördliche Anordnung zur Versetzung des Schildes beim Landkreis Gifhorn, FB 3.4 – Verkehrswesen, einzuholen.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Von der Planstraße wird ein Fußweg von 5,0 m Breite nach Süden als fußläufiger Anschluss an den Feldweg "Friedhofsweg" festgesetzt. Der Fußweg kann für den Bereich der südlichen Stichstraße im Havariefall auch als Notzufahrt dienen.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Bauanzeige auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zum Siekfeld II" wird für den bereits in der Parzellierung berücksichtigten Straßenstich vom Rischmoorweg, der an das neue Baugebiet anschließen soll, als öffentliche Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen möglich.

Gemäß der Stellungnahme der **LSW Netz GmbH & Co. KG**, Wolfsburg vom 26.08.2021 kann die Versorgung des geplanten Gebiets mit Strom und Gas aus den umliegenden Versorgungsanlagen erfolgen. Die geplanten Trassenverläufe zur Erschließung verlaufen voraussichtlich entlang der "Klein Oesinger Str.", dem Verbindungsweg "Rischmoorweg – neue Planstraße" und dem landwirtschaftlichen Weg im Südosten des Plangebietes. Eine detailliertere Stellungnahme zu unseren Planungen erfolgt im Rahmen der vorrangig durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen, bei denen die LSW Netz GmbH & Co. KG miteinzubeziehen ist.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Es ist geplant, dass anfallende, nicht schädliche verunreinigte Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet zu versickern. Hierzu werden entsprechend straßenbegleitende Versickerungsmulden angelegt. Dabei ist darauf zu achten, dass das Eindringen von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation zuverlässig verhindert wird. Dies wird angestrebt, um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken soll vor Ort versickert werden. Parallel zum Planverfahren wurde ein Bodengutachten hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet erstellt, dessen Ergebnisse im Kapitel 2.4 Boden berücksichtigt worden.

An der nördlichen Grenze des Plangeltungsgebietes verläuft eine Beregnungserdleitung. Die Lage der Leitung wird zur allgemeinen Planungssicherheit in den Bebauungs-

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

plan aufgenommen und mit einem entsprechenden Sicherheitsstreifen dargestellt. Zusätzlich soll im Rahmen der frühzeitigen Erschließung eine Suchschachtung vorgenommen werden, die die Lage der Leitung abschließend festlegt.

Die **Untere Abfallbehörde** des Landkreises Gifhorn teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2021 aus Sicht der Durchführung der Müllabfuhr mit:

- Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen.
- Die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten.
- In öffentlichen Stichstraßen oder öffentlichen Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten, hier sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0$ m; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens 1,0 m

Anwohner/ Nutzer von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.5 Boden

Das Ingenieurbüro BGA⁶⁾ wurde beauftragt, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse mit Kleinrammbohrungen und ergänzenden Untersuchungen im bodenmechanischen Labor im Rahmen einer Baugrundvoruntersuchung zu erkunden.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden im Zeitraum vom 24.02.2021 6 Kleinrammbohrungen bis max. 3,0 m Tiefe niedergebracht. Danach treten im oberen Bereich bis zu 0,4 m Tiefe Mutterboden auf. Darunter sind in gesamten Untersuchungsgebiet grobsandige bis feinsandige Mittelsande anzutreffen. Die oberen Partien sind bereichsweise schwach schluffig. Ferner enthalten die Sande geringe Kiesanteile.

Im Beprobungszeitraum trat bis zur Tiefe von 3 m kein Grundwasser auf.

Es liegen günstige Verhältnisse für die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser vor. Die unter dem Mutterboden vorliegenden Sande sind „durchlässig“ und „stark durchlässig“ i.S. der Terminologie in DIN 18130. Entsprechend der ermittelten Korngrößenverteilung weisen diese Durchlässigkeitsbeiwerte von größenordnungsmäßig $k_f = \text{rd. } 4,5 \dots 8,6 \times 10^{-5}$ m/s (Bodengruppe SU) bzw. $k_f = \text{rd. } 2,3 \dots 6,5 \times 10^{-4}$ m/s (Bodengruppe SE) auf. Der Bemessung von Versickerungsanlagen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerungen) können abgeminderte Bemessungswerte $k_{f \text{ cal}} = 5 \times 10^{-5}$ m/s (Bodengruppe SU) bzw. $k_{f \text{ cal}} = 2 \times 10^{-4}$ m/s (Bodengruppe SE) zugrunde gelegt werden.

Die im Untergrund vorliegenden Sande sind nicht frostempfindlich. Im bodenfeuchten Zustand lässt sich auf diesen erfahrungsgemäß der gemäß RStO auf dem Erdplanum geforderte Verformungsmodul von mindestens $E_{v2} = 45$ MN/m² durch Verdichtung erzielen. Es liegen daher die Voraussetzungen für die Regelbauweisen i.S. der RStO vor.

⁶⁾ Bautechnisches Bodengutachten, Projekt: Baugebiet Siekfeld III, Groß Oesingen, Projektnummer: 320.21 (Za/Neu) Ingenieurbüro BGA GbR Braunschweig, Dr. Zarske, 05.03.2021

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Es ergibt sich nach der chemischen Analyse die Einstufung gemäß TR Boden: Z 0. Demnach sind die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch unterschritten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hameln-Hannover gibt den Hinweis, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung sich der Kampfmittelversacht im Plangebiet nicht bestätigt hat.

2.6 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden sind in einer Breite von mindestens 3,00 m gem. § 4 NBauO i. V. m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sicherzustellen.

Nach Rücksprache mit dem Wasserverband wird dieser im Plangebiet einen Unterflurhydranten des Baugebietes im "Siekfeld II" vorsehen, der das Plangebiet mit der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³/h versorgt. Zusätzlich wird ein Löschwasserbrunnen in Absprache mit dem örtlichen Gemeindebrandmeister angelegt werden.

Der Landkreises Gifhorn gibt zum Thema Brandschutz, Bemessung der Leitungen folgende Hinweise (*Ergänzungen mit Stellungnahme vom 23.09.2021*):

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik vorhanden, daher kann keine Aussage zum Löschwasserbedarf getroffen werden.

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete 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 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

2. *Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.*
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Der **Gemeindebrandmeister** der Samtgemeinde Wesendorf teilt in seiner Stellungnahme vom 14.04.2021 mit:

Die Mittel der Samtgemeindefeuerwehr an Fahrzeugen und Gerät für den Objektbrandschutz sind vorhanden. Der Bedarf an Sonderlöschmitteln ist derzeit nicht beurteilbar, da keine genauen Gefahren angegeben sind. Dieses wäre für eine Beurteilung nachzureichen.

Gebäudehöhen. Die Menschenrettung aus Gebäuden und Aufenthaltsräumen kann mit den tragbaren Leitern der Gemeindefeuerwehr, bei einem Anstellwinkel von ca. 65-75°, bis max. 7,20 m Brüstungshöhe erfolgen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen wird von der Brandschutzdienststelle LK Gifhorn in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche her aus gefordert werden. Daher kann es sein, dass die Installation nur eines Hydranten nicht ausreichend sein kann. Hier würde evtl. die Installation eines weiteren Hydranten im Rahmen der Erschließungsarbeiten notwendig sein können.

Wird eine Löschwasserentnahmestelle durch das Hydrantennetz errichtet, so muss sie den Forderungen des Arbeitsblatt W 405 des DVGW entsprechen.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Löschwasserstellen /-brunnen müssen der DIN 14220 entsprechen.

Der angegebene Löschwasserbrunnen ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten herzustellen.

Eine Löschwassereinrichtung muss jederzeit durch die Mittel der Feuerwehr in Betrieb genommen werden können. Ohne Zuhilfenahme von dritten oder zeitlicher Verzögerung.

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt in seiner Stellungnahme vom 26.04.2021 mit: Bzgl der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserver-

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

sorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (max. 48m³/h) erfüllt. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

2.7 Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich ist eine Fundstelle bekannt (Groß Oesingen FStNr. 14). Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdeingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind daher sobald wie möglich der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld; ingo.eichfeld@gifhorn.de; Tel. 05371/3014) mitzuteilen, damit eine archäologische Kontrolle stattfinden kann.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.7 Belange der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

In einiger Nähe zum Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Beregnungsbrunnen. Die Pumpe wird bereits elektrisch betrieben, so dass keine nennenswerten die Emissionen auftreten werden.

Die Zuleitung zur Bewässerung der angrenzenden Feldflur im Nordosten verläuft entlang der Kreisstraße. Die Lage der DN 100 Leitung ist im Plan mit einem Schutzstreifen von 2 m festgesetzt. Hier muss bei dem Setzen von Zaunelementen besonders Rücksicht genommen werden, ebenso können keine tiefwurzelnden Bepflanzungen in dem Bereich vorgenommen werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Baugebiet "Siekfeld III" liegt im Osten der bebauten Ortslage von Groß Oesingen. Im Südwesten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Siekfeld II" an. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche wird bisher als Ackerfläche genutzt.

Bauliche Vorprägungen des Plangebietes bestehen durch die südwestlich anschließende bebaute Ortslage.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Groß Oesingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siekfeld III" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Junge, ortsansässige Familien sollen somit in Groß Oesingen gehalten werden.

Es wird für den Bebauungsplan "Siekfeld III" ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Am Übergang der Bauflächen in die freie Landschaft wird nach Nordosten und Südosten eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch-Hecke getroffen, hier soll eine neue Ortsrandeingrünung entstehen. Die private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung erfolgt im Nordosten, zur Bindung der Stäube, die bei der Bewirtschaftung der Flächen anfallen und soll gleichzeitig den Übergang in die freie Landschaft schaffen. Im Süden schafft eine öffentliche Grünfläche eine Abgrenzung zu einem vorhandenen Feldweg.

Die Straßenverkehrsfläche für die Haupteinschließung wird in einer Breite von 9,00 m als neue Planstraße festgesetzt. Sie erschließt über die Klein Oesinger Straße das Baugebiet über die gesamte Länge und wird zusätzlich über einen Stich an das vorhandene Wohngebiet an der Straße Rischmoorweg im Baugebiet "Siekfeld II" angeschlossen. Hier orientiert sich die geringere Straßenbreite an der bestehenden Straßenparzelle aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Auch ein Fußgängerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung führt zu einem anschließenden landwirtschaftlichen Weg.

Der Bebauungsplan "Siekfeld III" umfasst ein Plangebiet von rd. 3,00 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- | | | |
|-----------------------------------------------------|-----|---------|
| • Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3) | rd. | 2,41 ha |
| • Straßenverkehrsflächen | rd. | 0,38 ha |
| ▪ davon Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | rd. | 0,01 ha |
| • Öffentliche Grünfläche | rd. | 0,02 ha |
| ▪ davon mit Anpflanzungsfestsetzung | rd. | 0,02 ha |
| • Private Grünfläche | rd. | 0,18 ha |
| ▪ davon mit Anpflanzungsfestsetzung | rd. | 0,18 ha |

Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung von 50% durch Nebenanlagen wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca. 1,08 ha zulässig.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt rd. 2,41^oha. Es entstehen durch die Festsetzungen rd. 1,08 ha versiegelbare Flächen und rd.1,51 ha private Gartenflächen inklusiv der privaten Grünfläche mit den Anpflanzungsfestsetzungen. Als öffentliche Grünflächen sind rd. 0,02^oha festgesetzt. Rd. 0,38^oha sind als Straßenverkehrsflächen und rd. 0,01^oha für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaft).

Gleichzeitig entfällt im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Siekfeld II" auf rd. 0,16 ha die Grünfläche mit der Anpflanzungsfestsetzung. Damit kann auf rd. 0,07ha eine zusätzliche Versiegelung stattfinden.

Die Änderung der Flächen der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung für die Landwirtschaft in öffentliche Straßenverkehrsflächen wird nicht mit betrachtet, da hier keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁷⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{8) 9)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes¹¹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung.

Für einen erheblichen Teil des Gemeindegebietes von Groß Oesingen, ebenso für das Plangebiet, formuliert der Landschaftsrahmenplan die Aufgabe, vorrangig eine Vernet-

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁹⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

¹⁰⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

zung von bodensauren Magerbiotopen innerhalb der Landschaftseinheiten herzustellen. Da der Planbereich zurzeit noch einer intensiven Ackernutzung unterzogen wird, stellen die zu überplanenden Flächen keinen Bereich mit Bedeutung für die o.g. Vernetzungsfunktion dar. Durch die Festsetzungen einer Strauch-Baum-Hecke sowie einer öffentlichen Grünfläche wird das Plangebiet nach der Realisierung eine höhere Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen. Des Weiteren werden für den Bereich die Zielsetzungen Bodenschutz sowie eine naturnahe Eingrünung des Ortsrandes formuliert, diese werden durch die Festsetzungen der Planung ausreichend berücksichtigt.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, sind nicht bekannt.

Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für die Flächen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. Hier erachtet die Gemeinde die Flächen als sinnvolle Arrondierung der Ortslage mit einer guten Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde. Bei der Abwägung der Belange gewichtet die Gemeinde die Bereitstellung von Bauland höher.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet durch die bauliche Vorprägung und die intensive landwirtschaftliche Inanspruchnahme um einen Bereich mit geringer naturschutzfachlicher- und landschaftsschutzbezogener Bedeutung. Trotzdem werden durch die vorliegende Planung zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die betroffenen Flächen sind dem Naturhaushalt langfristig entzogen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von rd. 3,00 ha handelt es sich um Intensivacker. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur.

Durch die Neuplanung und den rechtskräftigen Bebauungsplan sind verschiedene Flächen festgesetzt:

- 2,41 ha Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3, mit einer Überschreitung bis 50%,
- Auf angrenzende Grünflächen rd. 0,18 ha.
 - Anpflanzfestsetzung (öffentl. + priv.) rd. 0,20 ha
- Rd. 0,38 ha der Fläche sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, weitere 0,01 ha fallen auf eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Gleichzeitig entfällt im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Siekfeld II" auf rd. 0,16 ha die Grünfläche mit der Anpflanzfestsetzung. Damit kann auf rd. 0,07 ha eine zusätzliche Versiegelung stattfinden. .

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 3,00 ha überwiegend als Allgemeines Wohngebiet:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 2,27 ha)
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,45. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von rd. 1,08 ha. Eine Anpflanzfestsetzung am süd- und nordöstlichen Rand des Plangebiets wird durch die vorliegende Planung einen Umfang von rd. 0,18 ha auf privater Grünfläche am neuen Ortsrand festgesetzt. Im Süden werden 0,02 ha auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt.
- Straßenverkehrsfläche
Durch die vorliegende Planung entstehen rd. 0,38 ha Straßenverkehrsfläche. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der Versickerungsmulden (rd. 0,10 ha) nur zu 75 % versiegelt. Damit werden rd. 0,28 ha neue Versiegelung vorbereitet. 0,01 ha fallen auf eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, "Fußgängerbereich", damit werden 0,29 ha versiegelt.
- Rd. 0,02 ha öffentliche Grünflächen entstehen durch die vorliegende Planung neu.
- Gleichzeitig entfällt im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Siekfeld II" auf rd. 0,16 ha die Grünfläche mit der Anpflanzungsfestsetzung. Damit kann auf rd. 0,07ha eine zusätzliche Versiegelung stattfinden.

Damit entstehen durch die Planung rd. 1,44 ha neu versiegelte Flächen.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 45 %,
- Private Grünflächen und Hausgärten mit Lebensräumen für siedlungsgewohnte Arten,
- Gehölze, auf Baugebiets- und öffentlichen Grünflächen, mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter,
- Straßenverkehrsfläche mit einem Versiegelungsgrad von 75 %, 1/4 der festgesetzten Verkehrsfläche wird als versickerungsoffene Schotterrasenmulde ausgebildet und ist somit dem Naturhaushalt nicht entzogen. Sowie eine Zuwegung zu den angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und einen Fußweg, die zu 100% versiegelt werden.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum in ausreichendem Umfang kompensiert werden.

- Schutzgut Fläche

Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit als Acker genutzt. Für die Neuplanung werden 3,00 ha in Anspruch genommen.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Planung:

Die 3,00 ha werden der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet mit Straßen- und Wegeflächen sowie als Hausgärten genutzt. Es werden rd. 1,44 ha durch die neue Planung versiegelt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen im Siekfeld III erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 1,44 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Es handelt sich bei der Planung um eine beidseitige wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes. Mit der Planung kommt die Gemeinde die Bereitstellung von Wohnbauland ihrer raumordnerischen Aufgabe mit teilzentraler Grundfunktion nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet.

- Schutzgut Boden

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch einen Pseudogley-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um Sande z.T. mit Steinen, welche nur bedingt Puffer- und Filtereigenschaften erfüllen und ein mittleres Bindungsvermögen aufweisen. Als Bodenart dominieren nährstoffarme bis mittlere Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan "Siekfeld III" überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,00 ha, davon rd. 2,41 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,20 ha als Grünfläche (privat und öffentlich) und rd. 0,38 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde) und insgesamt rd. 0,01 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen von rd. 1,08 ha vorbereitet. Gleichzeitig entfällt im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Siekfeld II" auf rd. 0,16 ha die Grünfläche mit der Anpflanzungsfestsetzung. Damit kann auf rd. 0,07ha eine zusätzliche Versiegelung stattfinden. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 1,44 ha vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,18 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die das Baugebiet in das Landschaftsbild einbindet.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der bepflanzten Flächen und im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser:

Der Boden hat eine geringe Kapazität an pflanzenverfügbarem Wasser und ein mittleres Bindungsvermögen. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den bereits bebauten Bereichen als gering und in den unbebauten Bereichen als mittel eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,00 ha, davon rd. 2,41 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,20 ha als Grünfläche und rd. 0,38 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde) sowie zusätzlich rd. 0,01 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Gleichzeitig entfällt im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Siekfeld II" auf rd. 0,16 ha die Grünfläche mit der Anpflanzungsfestsetzung. Damit kann auf rd. 0,07ha eine zusätzliche Versiegelung stattfinden. Planerisch wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 1,44 ha neu vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,18 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbindet.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und in straßenbegleitenden Mulden sowie auf den privaten Grundstücken vollständig versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von rd. 1,44 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung zu 100% wieder zugeführt.

- Schutzgut Mensch

Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Die Bestandsbebauung wird schon als Wohnraum durch den Menschen genutzt.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,00 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung für die Erholungseignung für den Menschen positiv verändern. Für den Änderungsbereich des rechtskräftigen Urplan ergeben sich keine Änderungen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Groß Oesingen gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

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 ist aufgrund seiner Lage dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung.

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

- Schutzgut Landschaft

Bestand:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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. Das Plangebiet ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,00 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die nordöstlich- und östlich im Plangelungsbereich gelegenen Anpflanzungsfestsetzungen von rd. 0,18 ha Baum-Strauch-Heckenanpflanzung festgesetzt. Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung des neuen Baugebietes zu erreichen, wird für den Plangelungsbereich eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Diese formuliert einen Gestaltungsrahmen in Bezug auf die zu verwendenden Dachformen und -farben der zur Vermeidung städtebaulicher Disharmonien beiträgt. Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild wird eine maximale Firsthöhe von 9 m über Bezugspunkt, eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über Bezugspunkt und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von I festgesetzt.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen und die Anpflanzfestsetzungen am neu entstehenden Ortsrand wird eine Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Baubedingt ist, auch aufgrund der der beeinträchtigten Bestandssituation, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete wird zur Befriedigung der hohen Baulandnachfrage in Groß Oesingen beigetragen. Ortsansässige Bauwillige können im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung vor Ort gehalten werden

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisher unbeplanten Flächen weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Verminderung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits, teilweise baulich geprägter und überplanter Raum beansprucht. Gleichzeitig erfolgt eine Nachverdichtung im Bestand. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Örtliche Bauvorschrift, die Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird eine Fläche in direkter Nachbarschaft zum Siedlungsbereich gewählt. Durch die beidseitige Bebauung der Erschließung und die Aktivierung von bisher nicht bebaubaren Flächen, achtet die Gemeinde auf einen sparsamen Flächenverbrauch. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt im Planbereich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den unbebauten Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

kann, ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der überwiegende Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Eine sinnvolle Nachverdichtung könnte nicht durchgeführt werden.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht erfolgt.

Im Westen des Plangebietes befinden sich in westlicher und südlicher Richtung in etwa 200-300 m Entfernung Gewerbegebiete. Zurzeit befinden sich keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind, im Gewerbegebiet. Zumal sich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Plangebiet Wohngebiete befinden. Im Umkehrschluss führt auch die Neuplanung zu keinen Einschränkungen im Gewerbegebiet. Da zu den Gewerbegebieten in näherer Umgebung schutzwürdige Bebauung als das Plangebiet gelegen ist, wird davon ausgegangen, dass hier schon im Rahmen der Inanspruchnahme eventuell nachteilige Auswirkungen abgearbeitet wurden, bzw. von den Gewerbebetrieben per se hätte Rücksicht genommen werden müssen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt, sowie die Planung den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen gegenübergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Flächen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Groß Oesingen Wohnbaugebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden, um junge, ortsansässige Bauwillige in Groß Oesingen halten zu können.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant und als Bauland festgesetzt. Der Ausgleich ist bereits im Rahmen der 1. Änderung des Urplans extern erfolgt. Somit wird es im Bereich des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Die Kompensation wird teils durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teils extern erbracht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbepflanzten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie in die Flächen sind hingegen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Wesendorf: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Eingriffsbilanz

a) Naturräumliche Schutzgüter

Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung bis 0,45 durch Nebenanlagen wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca. 1,08 ha zulässig. Weiterhin entsteht auf rd. 0,18 ha eine private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen. Gleichzeitig entfällt im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Siekfeld II" auf rd. 0,16 ha die Grünfläche mit der Anpflanzungsfestsetzung. Damit kann auf rd. 0,07ha eine zusätzliche Versiegelung stattfinden.

Die Änderung der Flächen der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung für die Landwirtschaft in öffentliche Straßenverkehrsflächen wird nicht mit betrachtet, da hier keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/ Bio- toptyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
3,00	Acker	AS	3,00	1	3,00	2,57	Baufläche (WA)				
0,16	Grünfläche mit Anpflanzungsfest- setzung	HFM	0,16	3	0,48		- GRZ 0,3, Überschrei- tung bis 0,45	X	1,16	0	0
							Private Zier- gärten	PHZ	1,41	1	1,41
						0,02	Öffentliche Grün- fläche mit An- pflanzung	HFM	0,02	3	0,06
						0,18	Private Grünflä- che mit Anpflan- zung	HFM	0,18	3	0,54
						0,38	Straßenverkehrs- fläche, davon 75% Versiege- lung und 25% Versickerungsof- fener Seitenraum Landwirtschaftli- cher Weg	X TF	0,29 0,9	0 1	0 0,09
							Fußweg	X	0,03	0	0
								X	0,01	0	0
						0,02	Straßenverkehrs- fläche aus Bau- fläche (Neuver- siegelung 55%)	X	0,01	0	0
3,00					3,48	3,00					2,10
Flächenwert Ist-Zustand										3,48	
Flächenwert Planung										2,10	
Kompensationsdefizit										- 1,38	

Nach der Modellrechnung steht dem Ist-Zustand der landwirtschaftlichen Flächen mit 3,48 Werteinheiten ein Planungswert von 2,10 Werteinheiten gegenüber. Es entsteht ein Defizit von 1,38 Werteinheiten, das extern auszugleichen ist.

Zur Abdeckung dieses Ausgleichsflächenbedarfs stellt die Gemeinde verschieden Ökopools zur Verfügung, diese Flächen gehören der Gemeinde.

-Ausgleichsfläche 1

Die externe Ausgleichsfläche (Flächenpool) liegt in der Gemarkung Groß Oesingen, Flur 3, Flurstück 35 und wird zurzeit als intensiv bewirtschaftete Mähwiese genutzt.

Auf rd. 7.800 m² soll ein mesophiles Grünland mit eingestellten standortgerechten Baumgruppen mit je 5 Bäumen der Arten Stieleiche, Feldahorn, Traubeneiche und Esche alle 650 m² auf der Fläche entwickelt werden.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert	
Ist-Zustand					Planung					
Intensiv bewirt- schaftete Mäh- wiese	GIF	0,78	2	1,54	Mesophiles Grün- land	GM	0,78	4	3,12	
					60 Einzelbäume	HE	0,01	2	0,02	
				1,54					3,14	
Flächenwert Ist-Zustand										1,54
Flächenwert Planung										3,14
Aufwertung / Werteinheiten des Flächen- pools										+ 1,60

Damit ergibt sich für das gesamte Flurstück 35 eine Aufwertung von 1,60 Werteinheiten. Es wurden für die Eingriffe der Bebauungsplanes "Hainbuchenfeld" und "Siekfeld II" der Gemeinde bereits 0,33 WE + 0,99 WE = 1,32 WE abgebucht. Damit sind im gemeindlichen Flächenpool 0,28 WE verblieben. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan "Siekfeld III" in Anspruch genommen. Der Flächenpool ist damit vollständig zugeordnet. Es verbleibt ein Defizit von 1,10 WE, das in einem weiteren Pool abgegolten werden muss.

-Ausgleichsfläche 2

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche von rd. 0,59 ha ist in Groß Oesingen ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.6. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig. Auf der Fläche sind 9 Baumgruppen mit mind. 5 heimischen Bäumen zu pflanzen.

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- fak- tor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wer- t- fak- tor	Flä- chen- wert	
Ist-Zustand					Planung					
Landwirtschaftliche Ackerfläche	A	0,59	1	0,59	Mesophiles Grün- land mit 45 Einzel- bäumen	GM / HE	0,59	4	2,36	
				0,59					2,36	
Flächenwert Ist-Zustand										0,59
Flächenwert Planung										2,36
Aufwertung / Werteinheiten des Flächenpools										+ 1,77

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Damit ergibt sich für das Flurstück 35, Flur 3, der Gemarkung Groß Oesingen eine Aufwertung um 3 Wertstufen, entsprechend 1,77 Werteinheiten/ ha. Da für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes "Böttelsfeld" bei einer Aufwertung um 3 Wertstufen nur 0,74 WE erforderlich sind, verbleibenden 1,03 WE, die dem vorliegenden Bebauungsplan "Siekfeld III" in Anspruch genommen. Der Flächenpool ist damit vollständig zugeordnet. Es verbleibt ein Defizit von 0,07 WE.

Die durch den Bebauungsplan "Siekfeld III" erzeugte Defizit von 1,38 Werteinheiten, das extern auszugleichen ist, wird durch die zwei Ausgleichsflächen zu 95% ausgeglichen. Nach Abwägung aller städtebaulichen Belange erachtet die Gemeinde den Ausgleich damit als erbracht.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Groß Oesingen bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siekfeld II, der Bebauungsplan zum Siekfeld hat eine eigenständige ÖBV. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und zum Zeitpunkt der Bebauung die ÖBV des Urplans gegolten hat, wird diese durch die vorliegende 2. Änderung nicht angetastet.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Groß Oesingen sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines Walmdaches einpasst. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) freigehalten wird, bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise,

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Uelzen teilt in ihre Stellungnahme vom 09.04.2021 mit:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Stellungnahme vom 06.05.2021 ergänzt der Infrastrukturvertrieb, Hamburg der Deutschen Telekom Technik GmbH die vorangegangene Stellungnahme wie folgt:

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in diesem einen Breitbandausbau mittels FTTH -Technik vorzunehmen. Sollten Sie dazu bereits Absprachen oder Vereinbarungen mit Deutsche Telekom Technik GmbH getroffen haben, bleiben diese von diesem Schreiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Telekom behält sich vor, jederzeit von dem beschriebenen Breitbandausbau abzuweichen, insbesondere dann, wenn sich die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse im Ausbaugebiet verändern. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom.

Bitte stellen Sie dem unten genannten Ansprechpartner der Telekom die finalen Adressdaten des Neubaugebietes zeitnah per Mail zur Verfügung.

Wichtig ist, dass die privaten Bauherren die Hausanschlüsse so frühzeitig wie möglich bei unserem Bauherrensenservice unter der Telefonnummer 0800 330 1903, beauftragen.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Dieser steht für alle Fragen rund um die Beauftragung des Hausanschlusses und der entsprechenden Telekom Produkte zur Verfügung.

Es ist damit zu rechnen, dass die Bauherren für den FTTH-Hausanschluss und für die entsprechenden Telekommunikations-Produkte auch an Sie herantreten werden. Für diesen Fall stellen wir Ihnen gerne unsere Bauherrenmappe, sowie die beiliegenden Anlagen zur Weitergabe an die Bauherren oder zur Präsentation auf der Homepage Ihrer Gemeinde zur Verfügung.

Bauherrenmappen können wir Ihnen fertig gedruckt in der benötigten Anzahl zukommen lassen, damit Sie diese den Bauherren aushändigen können.

Online finden sich hilfreiche Informationen auf: www.telekom.de/bauherren

Zusätzlich können wir Ihnen auch Hinweiselemente zum Glasfaserausbau, wie z. B. ein Bauzaun-Banner, zur Verfügung stellen. Ferner bieten wir an, durch einen gemeinsamen Auftritt, z.B. zu einem Spatenstich, auf den Glasfaserausbau der Telekom hinzuweisen. Auch an eventuellen Bauherrenveranstaltungen nehmen wir gerne teil.

Sollten im o. g. Baugebiet auch Mehrfamilienhäuser durch Bauträger oder Investoren erstellt werden, so wären wir für eine Kontaktherstellung mit diesen dankbar. Durch den FTTH-Ausbau der Telekom erhält das o.g. Baugebiet eines der weltweit schnellsten und zukunftsfähigsten TK-Netze.

Für Sie als Gemeinde steht Ihnen gerne unser zuständiger Regio-Manager Jens Göppert direkt unter der Mobilfunk-Nr. +49 171 5226550 oder via E-Mail jens.goeppert@telekom.de zur Verfügung.

Übrigens, die Deutsche Telekom investiert Jahr für Jahr rund 5,5 Milliarden Euro in den Netzausbau. Das ist mehr als jeder unserer Wettbewerber. Wir reden nicht, wir bauen. Mit mehr als 500.000 Kilometer betreibt die Telekom das größte Glasfaser-Netz in Deutschland.

Allgemeine Informationen zur FTTH Technologie der Telekom finden Sie unter: www.telekom.de/glasfaser

Der Glasfaserausbau bedeutet für den Bauherren:

- Eine solide Wertsteigerung seiner Immobilie
- Investition in die Zukunft - Mit Glasfaser sind die Bauherren bestens gerüstet für das Datenaufkommen der Zukunft.
- Unterstützung von Anfang an – Der Ausbau funktioniert unbürokratisch und wir stehen ihm bei jedem Schritt zur Seite.
- Spürbar mehr Energie sparen und das entscheidende Plus an Sicherheit

Mit Magenta SmartHome senkt der Bauherr den Energieverbrauch seines Haushalts mühelos um bis zu 30 Prozent und Brand-, Wasser- und Bewegungsmelder schlagen bei Gefahr sofort Alarm.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**, Hannover teilt in seiner Stellungnahme vom 15.04.2021 mit:

Nachbergbau

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historische Bergrechtsgebiete: Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§ 149 ff. Bundesberggesetz) sind unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Das Verfahrensgebiet überdeckt nach den hier vorliegenden Unterlagen den Erdölaltvertrag E 1084 Celle der Gemarkungen Groß Oesingen, Mahrenholz und Zahrenholz.

Die **Abteilung Kreisarchäologie** des **Landkreises Gifhorn** teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2021 mit:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie 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/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§14 Abs. NDSchG).

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 23.03.2021 bis zum 30.03.2021 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.03.2021 zur Stellungnahme bis zum 16.04.2021 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 24.08.2021 bis zum 24.09.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Wohnbaugebiet im Osten von Groß Oesingen festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen dar.

8.2 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 (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Wasser, Fläche, Boden und Mensch von den Neuplanungen beeinträchtigt werden.

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen führte zur Festsetzung von einer externen Ausgleichsfläche sowie zu Anpflanzungsfestsetzungen.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie die Raumordnung, den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Erschließung und den Brandschutz.

Die Anregungen sind in die Begründung des Bebauungsplans übernommen worden.

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

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neue Erschließungsstraße wird an die vorhandenen Gemeindestraßen "Klein Oesinger Straße" und "Siekfeld II" angeschlossen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2021 bis zum 24.09.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den

.....
(Bürgermeister)

Anlagen: Externe Ausgleichsflächen



Bebauungsplan
Sieckfeld III mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. 2. Änderung Sieckfeld II mit örtlicher Bauvorschrift

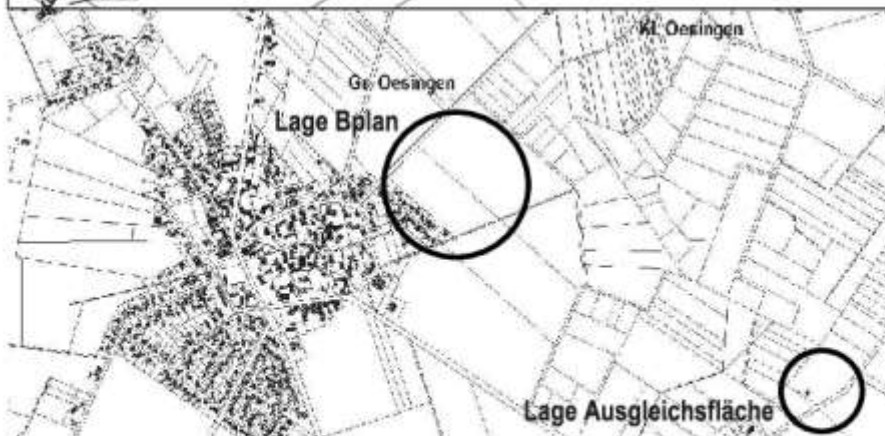
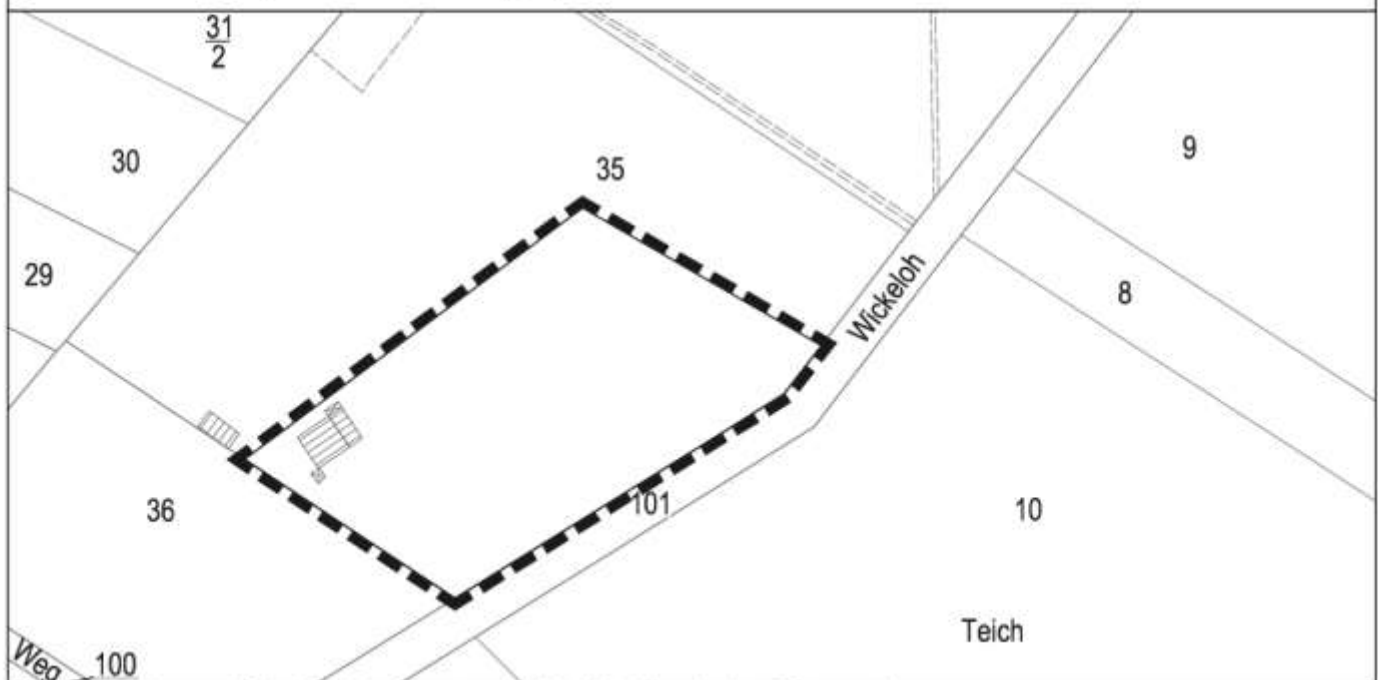
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2019)



Externe Ausgleichsfläche - 1

Auf dem Flurstück 35, Flur 3, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 0,78 ha eine Kompensationsmaßnahme, die 1,60 Werteinheiten (WE) erzielt.

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche von rd. 0,78 ha ist in Groß Oesingen ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.6. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig. Auf der Fläche sind 12 Baumgruppen mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen. Als Arten sind Stieleichen, Feldahorn, Traubeneiche und Esche zu verwenden. Der Flächenpool erzielt 1,60 WE. Davon sind bereits 1,32 WE den Eingriffen im Bereich der Bebauungspläne "Hainbuchenfeld" und "Sieckfeld II" mit ÖBV zugeordnet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Sieckfeld III" werden 0,99 WE in Anspruch genommen. Damit verbleiben 0,28 WE des Flächenpools, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan "Sieckfeld III" in Anspruch genommen. Der Flächenpool ist damit vollständig zugeordnet.



Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Groß Oesingen, wie dargestellt.



Bebauungsplan
Sieckfeld III mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. 2. Änderung Sieckfeld II mit örtlicher Bauvorschrift

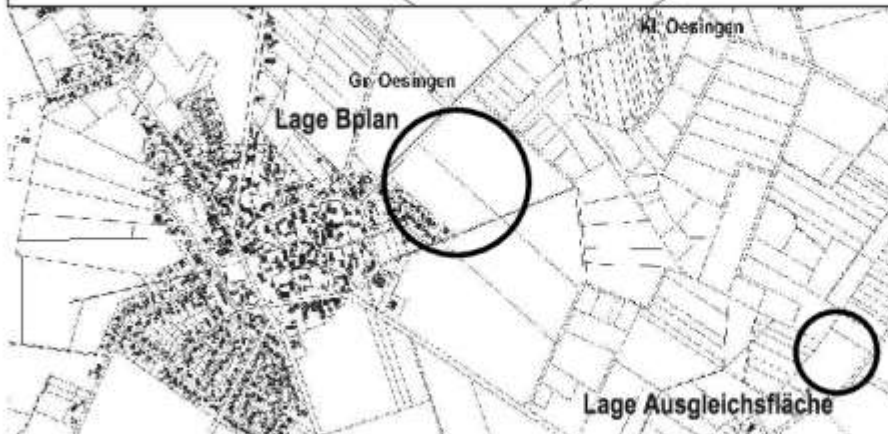
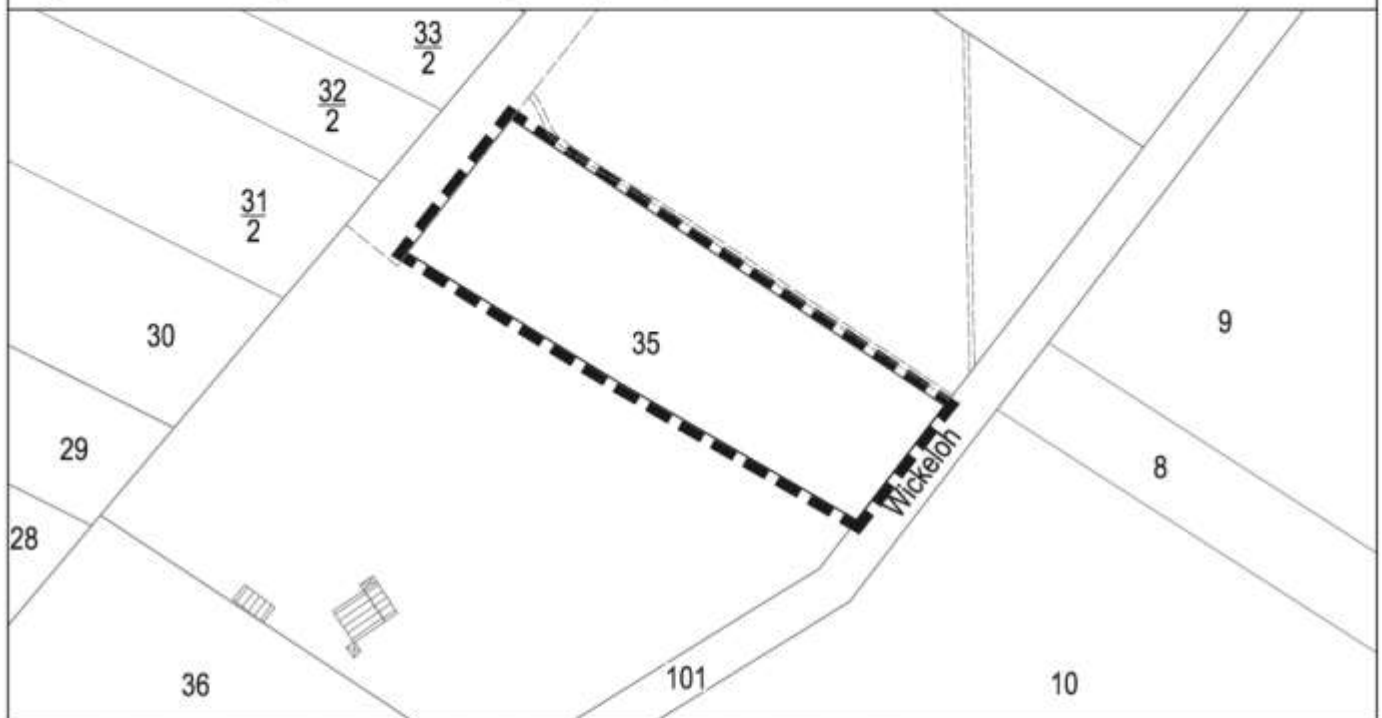
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2019)



Externe Ausgleichsfläche - 2

Auf dem Flurstück 35, Flur 3, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 0,59 ha eine Kompensationsmaßnahme.

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche von rd. 0,56 ha ist in Groß Oesingen ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.6. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig. Auf der Fläche sind 9 Baumgruppen mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen. Als Arten sind Stieleichen, Feldahorn, Traubeneiche und Esche zu verwenden. Der Flächenpool erzielt 1,77 WE. Davon sind 0,74 WE den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes "Böttelsfeld" mit ÖBV zugeordnet. Die verbleibenden 1,03 WE werden den Eingriffen des Bebauungsplans "Sieckfeld III" in der Gemeinde Groß Oesingen zugeordnet. Der Flächenpool ist damit vollständig in Anspruch genommen.



Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Groß Oesingen, wie dargestellt.