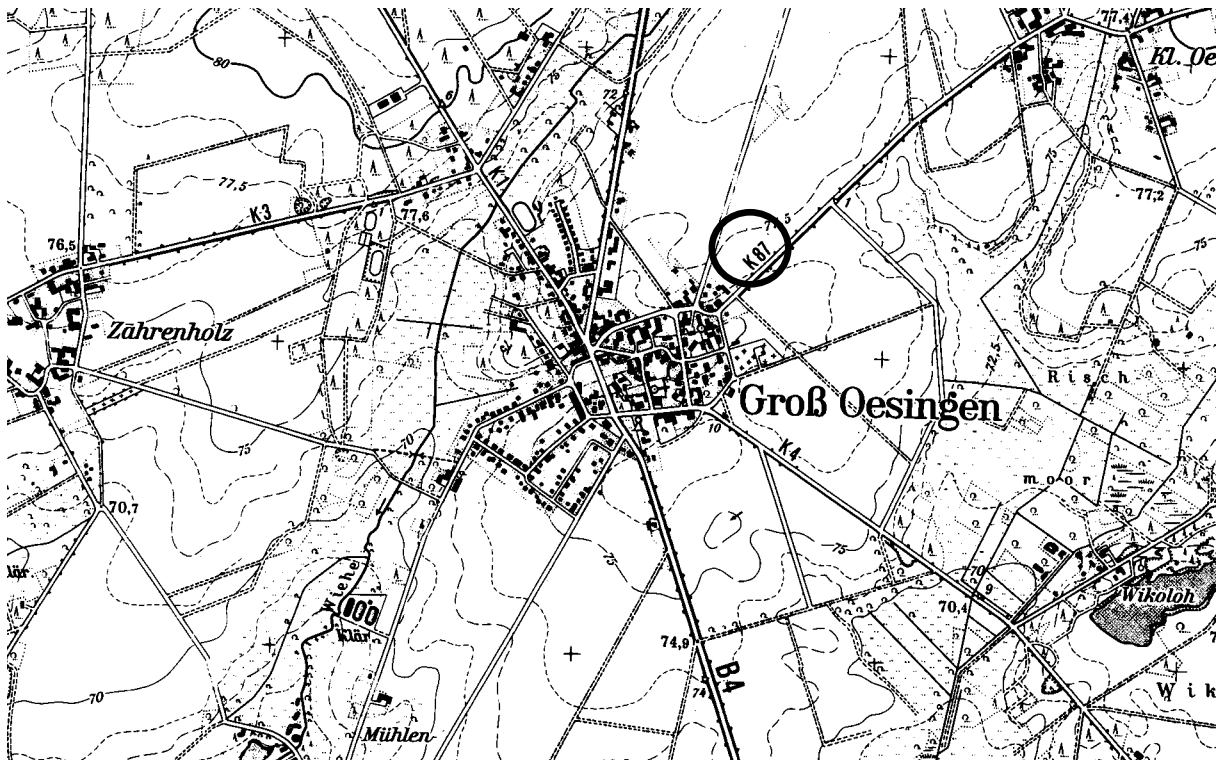


# Begründung zum Bebauungsplan "Böttelsfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand 11 / 24  
§§ 4 (1) / 3 (1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

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

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>F</b>	
<b>Seite 2</b>	
<b>FSeite 2</b>	<b>2</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Baugebiete</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>7</b>
<b>2.3 Verkehrsflächen</b>	<b>8</b>
<b>2.4 Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>2.5 Brandschutz</b>	<b>9</b>
<b>2.6 Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>2.7 Baugrund / Bodenschutz / Altlasten</b>	<b>9</b>
<b>2.8 Belange der Landwirtschaft</b>	<b>10</b>
In einiger Nähe zum Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Beregnungsbrunnen. Die Pumpe wird bereits elektrisch betrieben, so dass keine nennenswerten die Emissionen auftreten werden.	<b>11</b>
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Einleitung</b>	<b>11</b>
<b>3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans</b>	<b>11</b>
<b>3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>12</b>
<b>3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>12</b>
<b>3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>13</b>
<b>3.2.3 Entwicklungsprognose</b>	<b>20</b>
<b>3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation</b>	<b>20</b>
<b>3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>21</b>
<b>3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG</b>	<b>22</b>
<b>3.3 Zusatzangaben</b>	<b>22</b>
<b>3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung</b>	<b>22</b>
<b>3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>22</b>
<b>3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>23</b>
<b>3.3.4 Quellenangaben</b>	<b>24</b>
<b>4.0 Eingriffsbilanzierung</b>	<b>24</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>26</b>
<b>5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>26</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>26</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>27</b>
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>27</b>
<b>8.1 Planungsziel</b>	<b>27</b>

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

<b>8.2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung</b>	<b>27</b>
<b>9.0</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>27</b>
<b>10.0</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>28</b>
<b>11.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>28</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.050 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 31.03.2023)<sup>1</sup> nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig<sup>2</sup>) Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm<sup>3</sup>) 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))

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden wurden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen 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 akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+B und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich. Es befindet sich eine fußläufig erreichbare Haltestelle im Süden der Ortschaft an der Schulstraße in rd. 650m Entfernung, sowie eine Weitere an der B 4 in rd. 550 m Entfernung. 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

---

<sup>1</sup>) Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN

<sup>2</sup>) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

<sup>3</sup>) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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.

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.

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 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, die Ortslage verlaufende Bundesstraße B4 eingeschränkt ist, besteht nur Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsbau im Nordosten der Ortslage. Daher erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der nordöstlich gelegenen Teilfläche 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, da vorhandenen Infrastruktur mit genutzt werden kann. Die Gemeinde Groß Oesingen kommt mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer grundzentralen Teilfunktion 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.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: 43.Änderung) wurde parallel geändert und stellt nun für den Plangeltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **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. Auch im Hinblick darauf, dass Groß Oesingen in Zukunft als Grundzentrum ausgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass die Attraktivität der Ortschaft steigt und somit Bauwillige anziehen wird.

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

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2,47 ha, beschränkt sich hierbei erst einmal auf rd. die Hälfte der Fläche, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, um eine gemäßigte Erweiterung von Groß Oesingen zu gewährleisten.

Um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen, wird eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in straßenbegleitenden Versickerungsmulden und einem größeren Regenrückhaltebecken innerhalb einer Grünfläche im Planbereich angestrebt.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden erstmalig eine Versiegelung vorbereitet. Zum Ausgleich im Plangebiet werden daher werden Anpflanzfestsetzungen und die Festsetzung einer größeren Grünfläche getroffen. Trotzdem wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz<sup>4)</sup> sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich erbracht.

### **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Das geplante Wohngebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Groß Oesingen und schließt im Süden und im Südwesten an Wohngebiete, im Osten und im Norden an landwirtschaftliche Flächen an.

Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen mit und ohne Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt.

---

<sup>4)</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 in der aktuellen Fassung

## 2.1 Baugebiete

### - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO<sup>5</sup>

Die festgesetzte Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" (WA) berücksichtigt die beabsichtigte Nutzung Wohnen und lässt gleichzeitig kleine Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zu. Des Weiteren stellt diese Gebietskategorie die sinnvolle Fortsetzung der südöstlich der "Klein Oesinger Straße" angrenzenden und der westlichen angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) dar.

Im Planbereich sollen Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern ein möglichst großer Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll, somit ist eine Versiegelung von insgesamt 45 % der überbaubaren Fläche planungsrechtlich möglich. Um eine, für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Dieses ist bereits seit Jahren in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verankert, wird aber z. T. von den Bauherren nicht umgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen. Dieses dient einem begrünten Gartenbereich, der kleinklimatisch für ein ausgewogenes Klima im Baugebiet sorgt, sowie dem Schutz der Artenvielfalt dient.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche 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 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. Es wird dadurch ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Die Traufhöhe TH 1 darf eine maximale Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt aufweisen und bildet damit die Traufe als Haupttraufe für die eingeschossige Bebauung im Plangebiet. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird der Planungswille der Gemeinde betont. Gleichzeitig wird eine zweite Traufe TH 2 von 7,50 m festgesetzt, die aber nur im Zusammenhang mit der TH 1 möglich ist. Durch dieses Vorgehen werden verschiedene Hausformen möglich. Durch die verschiedenen Traufhöhen soll ein sogenanntes „Toskanahaus“ 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 Kapitängiebel 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. Zur Anpflanzungsfestsetzung im Osten des Plangebietes wird ein Abstand von

<sup>5)</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990 in der aktuellen Fassung

3,0 m eingehalten und zu den vorhandenen Grundstücken im Südwesten des Planbereichs hält die Baugrenze ebenfalls einen Abstand von 3,00 m ein. Der Abstand zur nördlichen Baugrenze wird ebenfalls mit 3,00 m festgesetzt. Am Ostrand wird zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen eine 5 m breite Anpflanzungsfestsetzung auf den Grundstücken getroffen und eine Baum-Strauch-Hecke mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Damit kann die volle Grundstücksgröße für die Berechnung der GRZ herangezogen werden. Im Südosten des Plangebietes, wo die Flächen außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze liegen, wird ein 20,00 m breiter Streifen - gemessen vom Fahrbahnrand – als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Hier liegt die Baugrenze genau auf der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. 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 zu berücksichtigen.

## **2.2 Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

---

### **- Anpflanzungsfestsetzungen**

Am Ostrand wird zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen eine 5 m breite Anpflanzungsfestsetzung auf den Grundstücken getroffen und eine Baum-Strauch-Hecke mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Damit kann die volle Grundstücksgröße für die Berechnung der GRZ herangezogen werden. Eine Bebauung dieser Fläche für Anpflanzungsfestsetzung ist durch die gewählte Art der Nutzung ausgeschlossen. Die Anpflanzungen sind von den Eigentümern selbstständig vorzunehmen. Diese Festsetzung soll durch Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und Abschirmung des Plangebietes gegenüber Stäuben von den angrenzenden Ackerflächen dienen. Diese Maßnahmen gelten insbesondere dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild. Die Gehölze werden mit zunehmender Größe das Baugebiet immer mehr in die Landschaft einbinden. Gleichzeitig dient sie der Bindung von Stäuben aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

### **- öffentliche Grünflächen**

Im Osten des Plangebietes wird eine knapp 0,34 ha große Grünfläche mit Busch- und Baumbepflanzung als sogenannte "grüne Lunge" festgesetzt. Diese erfüllt gleich mehrere Funktionen. Zum einen wirkt sie als eine Art Puffer zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet mit dem dazugehörigen Bebauungsplan "Böttelsfeld" und dem nun neu geplanten "Böttelsfeld II". Neben dem Freizeit- und Erholungsaspekt macht Groß Oesingen dadurch auch einen Schritt für den Umwelt- und Klimaschutz, was sich wiederum positiv auf das Stadtklima und seiner Bewohner auswirkt. So kann das entstehende CO<sub>2</sub> inmitten der Baugebiete besser gebunden werden. Außerdem kühlt sich aufgrund der Verschattung und der Verdunstung die Umgebung ab, was vor allem in Zeiten des Klimawandels und heißeren Sommermonaten eine größere Rolle spielt.

Ein weiterer positiver Aspekt der "grünen Lunge" ist, dass das Gebiet als Regenwasserrückhaltung funktionieren soll. Bei Starkregenereignissen kann das Regenwasser auf der großen Grünfläche besser aufgefangen und im Boden versickern, und gleichzeitig ein Überschwemmungsrisiko durch zu viel versiegelte Flächen zu reduzieren. Dafür ist ein langgezogenes Regenrückhaltebecken inmitten der Grünfläche geplant,



welches unter anderem durch Kanäle aus dem geplanten Wohngebiet gespeist wird. Aufgrund des abfallenden Höhenniveaus soll das Wasser in Richtung Westen in die Kanäle fließen, die dann in das Regenrückhaltebecken übergehen. Hier soll das Wasser zurückgehalten und versickert werden. Die weitere Ausführung wird durch ein Fachbüro vorgenommen werden. Hierbei ist auch auf einen Überflutungsschutz für die angrenzende Wohnbebauung zu achten. Gleichzeitig erfolgt durch die Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers in der Grünfläche auch eine indirekte Bewässerung der dortigen Pflanzen. Insbesondere Bäume können davon profitieren, wenn sie in Mulden gepflanzt werden, die als erstes vernässen.

Eine weitere, öffentliche Grünfläche von rd. 0,02 ha befindet sich im Norden, angrenzend an den Wendehammer. Sie ist momentan eine sogen. „Restfläche“, die erst bei einer Erweiterung nach Osten einer Nutzung zugeführt wird.

## 2.3 Verkehrsflächen

---

### - öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes wird in einer Breite von 10,00 m festgesetzt. Diese beinhaltet sowohl die Planstraße selbst als auch die einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulden von 1,00 m Breite. Die Planstraße stellt den Anschluss des Baugebietes an die "Klein Oesinger Straße" im Südosten her.

Am Südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 20 m breite Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Umgrenzung fängt an der neu festgelegten Ortsdurchfahrt (OD) an. Die Fläche muss als Gartenfläche ausgebildet werden und darf nicht bebaut werden. Gleichzeitig entsteht hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Grundstücke im Südosten dürfen somit nur von der Planstraße aus erschlossen werden.

### - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

Von der Planstraße wird ein Fußweg von 3,50 m Breite nach Norden als fußläufiger Anschluss an den Feldweg „Böttelsweg“ festgesetzt. Der Fußweg kann für den Bereich im Havariefall auch als Notzufahrt dienen.

### - ruhender Verkehr

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

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche 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.

## 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.

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

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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.

## **2.5 Brandschutz**

---

Die erforderlichen Feuerwehzufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Die entsprechenden Regelungen und sonstigen Einzelheiten und erforderlichen Maßnahmen sind noch mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

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 Grundsatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Für das allgemeine Wohngebiet besteht ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h. Es befindet sich ein Löschbrunnen im Nachbargebiet „Im Felde/Ecke Kl. Oesinger Straße“.

## **2.6 Immissionsschutz**

---

Von dem Gewerbegebiet, welches sich in nordwestlicher Richtung befindet, gehen Emissionen aus. Die Lärmbelastung sollte hierbei jedoch kein großes Problem darstellen. Dies unterstützt ein schalltechnisches Gutachten aus dem Jahr 2019 für den rechtskräftigen Rechtsplan „Böttelsfeld“, südwestlich des Plangebietes „Böttelsfeld II“. Die schalltechnische Untersuchung hatte die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zur Folge, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es wurde festgestellt, dass der Tag-Orientierungswert für WA-gebiete lediglich am Südwestrand des Plangebietes in einem schmalen Bereich geringfügig um rd. 1 dB(A) überschritten wird. Diesen Wert nimmt man als Mensch auch nicht mehr wahr.

Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen Einschränkungen durch Lärm kommen wird, da sich das Plangebiet noch weiter weg befindet und dadurch weiter rausrückt. So werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

## **2.7 Baugrund / Bodenschutz / Altlasten**

---

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens 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. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Am 16.07.2021 wurde die sog. "Mantelverordnung" veröffentlicht, welche nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren am 1. August 2023 in Kraft tritt. Die Mantelverordnung hat die Änderung mehrerer Einzelverordnungen sowie die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zum Inhalt.

Hierzu wird es zu einer Neufassung der Bundes-Bodenschutz- & Altlastenverordnung, Neuschaffung der Ersatzbaustoffverordnung und Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung kommen. Sich hieraus ergebende mögliche Veränderungen sind bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend der Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

Zusätzlich wurde ein Bodengutachten zum Baugrund und der Regenwasserversickerungsmöglichkeit der BBG Drögemüller<sup>6</sup> erstellt. Hierfür wurden acht Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 3,00 m unter GOK untersucht.

Mutterboden ist im Plangebiet bis in eine Tiefe von 0,30 m unter GOK bzw. bis 0,50 m unter GOK anzutreffen. Die Wasserdurchlässigkeit  $k_f = 10^{-3} - 10^{-4}$  m/s wird als gut durchlässig beschrieben.

Bis unter eine Tiefe von 3,00 m unter GOK trifft man auf schwach schluffig bis schluffigen Feinsand. Die Wasserdurchlässigkeit  $k_f = 3,5 \cdot 10^{-5}$  m/s wird als schwach bis mäßig durchlässig beschrieben.

Grundwasser wurden bei den Sondierungen in einer Tiefe von 2,80 m unter GOK in RKS 5 angetroffen. Der MHGW-Wert (max. höchste Grundwasserstand) ergibt sich zu ca. 2,50 m bis über 3,00 m unter GOK, abhängig von der Höhenlage im Geltungsbereich. Somit ist im Geltungsbereich ein Nordost-Südwest Gefälle der Höhe des Grundwasserspiegels zu beobachten.

Im Ergebnis ist die Regenwasserversickerung möglich, sofern genügend große Versickerungsflächen im Geltungsbereich entstehen.

## 2.8 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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu nächtlichen Ruhezeiten von der Bewirtschaftung entstehen können. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

---

<sup>6)</sup> Gutachten: Büro für Baugrund+Gründung Drögemüller, Bericht zum Baugrund, 12.04.24

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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

### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

Das Plangebiet liegt im Nordosten der bebauten Ortslage von Groß Oesingen und wird bisher ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten und Nordosten grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft. Im Südosten und Südwesten grenzt das Plangebiet an ein vorhandenes Wohngebiet an. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) um der Nachfrage nach Bauland nachzukommen.

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Die Gemeinde Groß Oesingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Böttelsfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Es wird für den Bebauungsplan "Böttelsfeld II" ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Am Übergang der Bauflächen in die freie Landschaft wird nach Nordosten 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 Westen ist eine große Grünfläche für die Funktion der Erholung, als Regenrückhaltebecken gegen Überschwemmungen und zur Verbesserung der klein klimatischen Bedingungen festgesetzt. Ein kleines Kanalsystem aus Versickerungsmulden im Westen sorgt dafür, dass das Regenrückhaltebecken mit herunterfallendem Regenwasser gespeist wird und auf dem Gebiet des Geltungsbereichs versickern kann.

Die Straßenverkehrsfläche für die Haupteinfahrt wird in einer Breite von 9,00 m als neue Planstraße festgesetzt. Die Planstraße stellt den Anschluss des Baugebietes an die "Klein Oesinger Straße" im Südosten her. Ein Fußgängerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bildet eine Verbindung zwischen den Planstraßen im Plangebiet.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 2,47 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- |  |     |         |
|--|-----|---------|
| • Allgemeines Wohngebiet (mit einer GRZ von 0,3) | rd. | 1,76 ha |
| ▪ private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung     | rd. | 0,08 ha |
| • Straßenverkehrsflächen                         | rd. | 0,30 ha |
| • Öffentliche Grünfläche                         | rd. | 0,36 ha |
| • Fußgängerbereich                               | rd. | 0,04 ha |

### **3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten 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 <sup>7)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>8)</sup> <sup>9)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>10)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes<sup>11)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u. a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde auch eine Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag aus dem Jahr 2013 verwendet.

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**

---

#### **3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

---

##### Bestand

Die Flächen werden zurzeit vollständig als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

##### Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten weiterhin die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern würde die landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben.

---

<sup>7)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>8)</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>9)</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

<sup>10)</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>11)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

### 3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 die Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz)
- 📁 der NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt. Für die Beurteilung der Immissionen aus den angrenzenden gewerblichen Bauflächen und Gewerbegebiete wurde eine schalltechnische Voruntersuchung herangezogen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich z.Zt. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für die Fläche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. Hier erachtet die Gemeinde die Inanspruchnahme der 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.

#### a) Schutzgut Mensch

##### Bestand

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegung "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft". Entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung handelt es sich bei dem Planbereich um eine landwirtschaftliche Nutzung. Derzeit wird dieser Bereich landwirtschaftlich genutzt. Nutzungsbedingt besitzt der Änderungsbereich nur 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 Mensch.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant im 1. Bauabschnitt eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 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. Dazu trägt unter anderem auch die Grünfläche im Westen bei, die neben Temperaturabkühlung, Regenwasserversickerung und Staubbindung auch als Erholungsfläche für die Anwohner fungiert. 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 nur geringe Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

**b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz)

Bestand:

Bei dem Plangebiet des 1. Bauabschnitts in einer Größe von rd. 2,47 ha handelt es sich um Intensivacker.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Und im Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind geringe Ausprägungen in dem Plangebiet vorhanden.

Für einen erheblichen Teil des Gemeindegebietes von Groß Oesingen, ebenso für das Plangebiet, formuliert der Landschaftsrahmenplan die Aufgabe, vorrangig eine Vernetzung von bodensauren Magerbiotopen innerhalb der Landschaftseinheit Heidebachtalniederungen 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.

Die Niedersächsischen Umweltkarten im Thema Natur sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz. Wertvolle Bereiche der Fauna befinden sich in ca. 3,0 km Entfernung, wertvolle Bereiche der Brutvögel in 1,2 km Entfernung und das nächstgelegene Biotop in rd. 1,0 km Entfernung.

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

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Bezüglich der Natura 2000 Richtlinie, ist das nächstangrenzende FFH-Gebiet 2,6km entfernt und auch das nächste EU-Vogelschutzgebiet liegt in 10,6km Entfernung. Das nächstliegende Naturschutzgebiet nach NAGBNatSchG ist 2,6km entfernt und das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet nach NAGBNatSchG ist 4,1 km entfernt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen dementsprechend nicht vor.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA):

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 1,76 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. 0,79 ha.

Eine Anpflanzfestsetzung am südöstlichen Rand des Plangebiets wird durch die vorliegende Planung einen Umfang von rd. 0,08 ha auf privater Grünfläche am neuen Ortsrand festgesetzt.

Eine großzügige Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs wird mit einer Größe von rd. 0,33 ha festgesetzt.

- Straßenverkehrsfläche  
Durch die vorliegende Planung entstehen rd. 0,30 ha Straßenverkehrsfläche. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der Versickerungsmulden entlang der Haupteinfahrt (rd. 0,19 ha) nur zu 75 % versiegelt. Damit werden rd. 0,225 ha neue Versiegelung vorbereitet.

Damit entstehen durch die Planung rd. 1,13 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,
- Öffentliche Grünflächen mit gegebenenfalls Regenrückhaltebecken und mit Lebensräumen für siedlungsgewohnte Arten,
- Gehölze, auf Baugebiets- und öffentlicher Grünfläche, 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.

Durch die Festsetzungen einer Strauch-Baum-Hecke und der Grünfläche im westlichen Teil wird das Plangebiet nach der Realisierung eine höhere Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen.

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



### **c) Schutzgut Fläche**

#### Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit als Acker genutzt. Für die Neuplanung werden 2,47 ha in Anspruch genommen.

#### Planung:

Die 2,47 ha werden der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet mit Straßenflächen sowie als Hausgärten genutzt. Es werden rd. 1,13 ha durch die neue Planung versiegelt.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Baubedingt sind in Folge der Neuversiegelungen von rd. 1,13 ha Fläche im Plangebiet Böttelsfeld II erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 1,13 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Bei der Planung handelt es sich um eine wirtschaftliche überwiegend beidseitige Erschließung des Plangebietes. Mit der Planung kommt die Gemeinde ihrer raumordnerischen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauland nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet. Da es sich gleichzeitig um die Inanspruchnahme bauleitplanerisch gesicherter Flächen handelt ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB gewährleistet.

### **d) Schutzgut Boden**

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte 1:500.000 westlich durch Pseudogley-Braunerden im Übergang zum östlichen Randbereich durch Podsole aus Flugsanden über glazifluvialen Sanden bestimmt. Gemäß der digitalen Bodenkarte 1:50.000 wird der Bodentyp durch Mittlere Pseudogley-Braunerde (Sp//Lg) definiert. Es handelt sich hierbei um Sande und schwach lehmige Sande mit Steinen über lehmige Sande bis sandige Lehmen. Die vorherrschende Bodenklasse von 0,00 bis 2,00 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 ist die Bodenklasse 5 (Skala 1-7). Es handelt sich dabei um eine schwer lösbare Bodenart.

Die Gefahrenhinweiskarten Niedersachsen 1:50.000 weisen auf einen setzungs- und hebungsempfindlichen Baugrund hin, der nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine und übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine enthält. Die Ingenieurgeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 beschreibt den Baugrund mit mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Es handelt sich dabei um eine steife bis halb-feste Konsistenz, die mittel bis sehr frostempfindlich ist und ebenfalls anfällig für Staunässe ist. Die Angaben können keine Baugrunduntersuchungen ersetzen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt, wodurch die natürlichen Funktionen stark beeinträchtigt sind. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Altlasten sind für das Plangebiet und in der relevanten Umgebung nicht bekannt. Die nächste Altlast ist ca. 1,6km entfernt in Klein Oesingen.

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

#### Planung:

Der Bebauungsplan "Böttelsfeld II" überplant im 1. Bauabschnitt eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha, davon rd. 1,76 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,08 ha als

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung, rd. 0,36 ha öffentliche Grünfläche, rd. 0,04 ha als Fußgängerbereich und rd. 0,3 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde). Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen von rd. 0,79 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 1,13 ha vorbereitet.

Auf der privaten Grünfläche wird auf rd. 0,08 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die das Baugebiet in das Landschaftsbild einbindet.

Im westlichen Teil wird eine große Grünfläche als Regenrückhaltebecken gegen Überschwemmungen durch zu viel Versiegelung fungieren.

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.

#### 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.

#### **e) Schutzgut Wasser**

##### Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Boden hat eine geringe bis mittlere Kapazität an pflanzenverfügbarem Wasser und verfügt über ein mittleres Bindungsvermögen. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Planbereich als gering eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen nicht im Plangebiet und in der relevanten Umgebung. Das Plangebiet befindet sich im basiseinzugsgebiet der Wiehe.

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

##### Planung:

Der Bebauungsplan überplant im eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha. Rund 1,76 ha werden als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,08 ha als private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung, rd. 0,36 ha öffentliche Grünfläche, rd. 0,04 ha als Fußgängerbereich und rd. 0,3 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde) festgesetzt. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen von rd. 0,79 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 1,13 ha vorbereitet.

Auf der privaten Grünfläche wird auf rd. 0,08 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 Versickerungsmulden im Westen führen alle, als eine Art Kanalsystem, zum Regenrückhaltebecken. Hier wird sich das Prinzip der Schwammstadt zunutze gemacht, um Überschwemmungen durch zu viel Versiegelung zu verhindern.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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. 1,13 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung zu 100% wieder zugeführt.

### **f) 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 geringfügig 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. Diese wird voraussichtlich durch die positiven Veränderungen durch die großzügige Grünfläche in vollem Umfang kompensiert.

### **g) Schutzgut Landschaft**

#### Bestand:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahr-

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

nehmbare 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 durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, auf denen eine Bebauung ebenfalls rechtlich abgesichert ist, geprägt und ist für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha, auf denen Bauflächen als allgemeine Wohngebiete (WA) neu festgesetzt werden. Es werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, zumal das Baugebiet den Ortsrand neu formuliert und Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs geplant sind. Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung des neuen Baugebietes zu erreichen, wird für den Plangeltungsbereich 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 1 von 4,5 m über Bezugspunkt, eine maximale Traufhöhe 2 von 7,0 m und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 1 festgesetzt.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen, der Festsetzung der Begrünung der nicht für bauordnungsrechtlich erforderliche Nutzungen erforderlichen restlichen Gartenflächen 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.

### **h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerwirtschaftliche genutzte Fläche. Bau- und Kulturdenkmale oder Kulturgüter sind an diesem Standort nicht bekannt.

#### Planung:

Durch die Planung wird der Siedlungsbereich von Groß Oesingen nach Nordosten hin abgerundet und durch die Schaffung von Wohnbauflächen der regionalplanerischen Aufgabe zur Schaffung von Wohnbauflächen nachgekommen.

#### Prognose:

Die Planung führt zu einer Inanspruchnahme bauleitplanerisch gesicherter Bauflächen, für die parallel eine Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorbereitet wird, und zusätzlicher, direkt angrenzender, landwirtschaftlicher Flächen. Die Inanspruchnahme gesicherter Flächen zu Wohnbauzwecken entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und hierbei insbesondere die Möglichkeiten der Weiternutzung, einer bereits durch die geplante Nutzung vorgeprägte Flächen, in Betracht zu ziehen ist.

### **i) Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Fläche/Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

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

### **3.2.3 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 eines Allgemeinen Wohngebiets 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.

### **3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

##### - Vermeidung/ Minimierung:

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

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden für das Vorhaben eine landwirtschaftliche Fläche beansprucht. 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). Zudem hilft die geplante Grünfläche im Westen erheblich der Ausgleichsreduzierung und dem Kleinstadtklima.

#### **b) Schutzgut Mensch**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### **c) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser**

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird neben einer kleineren landwirtschaftlichen Fläche ein überwiegend bauleitplanerisch gesicherter Bereich in Anspruch genommen. Dadurch wird die Aktivierung von bisher nicht bebaubaren Flächen reduziert, insofern 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.

Es bestehen relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs. Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstehenden Versiegelungen erfolgen überwiegend 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. In einem Bodenschutzgutachten wird im weiteren Verfahren die Eignung des Plangebiets geprüft.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

#### **d) Kultur- und Sachgüter**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### **3.2.5 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 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.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

### **3.2.6 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.

Die nächstgelegenen Gewerbegebiete befinden sich derzeit ca. 80 m westlich des Plangebietes (40. FNP Änderung, rechtskräftig seit dem 29.05.2020). Zurzeit befinden sich keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind, in diesen Gewerbegebieten, bzw. sind auf westlich des Böttelsweg geplanten gewerblichen Bauflächen geplant. Im Umkehrschluss führt auch die Neuplanung zu keinen Einschränkungen im Gewerbegebiet.

Der einzige bekannte Störfallbetrieb in der näheren Umgebung ist die Biogasanlage im Südwesten der bebauten Ortslage, in rd. 800 m Entfernung (Luftlinie). Da es aber bereits Wohnbebauung in wesentlich näherer Lage als das geplante Baugebiet gibt, wird davon ausgegangen, dass auf die näher gelegene Wohnbebauung Rücksicht genommen werden musste und die hiervon ausgehenden Gefährdungspotentiale schon im Rahmen der Betriebsgenehmigungen abgearbeitet worden müssen. Insofern ist von keiner Gefährdung für das neue Plangebiet auszugehen.

### **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**

---

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Hinblick auf die ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden müssen, wird die Gemeinde die Einhaltung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen überwachen.

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf den Betrieb des Druckereibetriebes sowie auf sonstige unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen von Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern zurückgreifen und bei Bedarf reagieren.

### **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. Auch im Hinblick darauf, dass Groß Oesingen sich als Ort mit teilzentraler Grundfunktion für die Zukunft aufstellen muss, ist davon auszugehen, dass die Attraktivität der Ortschaft erhalten bleibt und somit Bauwillige vorhanden sind.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden erstmalig Versiegelungen vorbereitet. 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 Flächen, Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild 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

---

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) .
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896)
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) .
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978.
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64),.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Wesendorf.

### 4.0 Eingriffsbilanzierung

---

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem werden die Planungen gegenübergestellt.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Berechnung der Flächenwerte des Geltungsbereichs (2,47 ha) vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotypen	Fläche ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotypen in der Planung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche (A)				Baufläche (WA) davon GRZ 0,3; Überschreitung bis 0,45, (X)	1,77		
	2,44	1	2,44		0,79	0	0
Straßenverkehrsfläche (X)	0,03	0	0	Private Ziergärten, PHZ	0,88	1	0,88
				Private Grünfläche mit Anpflanzung, (HFM)	0,10	3	0,30
				Straßenverkehrsfläche, davon 75% Versiegelung, X, und 25% Versickerungsoffener Seitenraum, TF	0,23	0	0
					0,08	1	0,08
				Wildkrautreicher Landschaftsrasen (RSM)	0,34	3	1,02
				Scherrasen (GRA)	0,02	1	0,02
				Fußgängerbereich: (X)	0,03	0	0
Summe:	2,47		2,44	Summe:	2,47		2,30
<b>Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>2,44</b>	<b>Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>2,30</b>

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand.....- 0,14

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

\*) keine Veränderung

Nach der Modellrechnung stehen im Plangebiet mit ursprünglich **2,44 Werteinheiten** (Ist-Zustand) nun **2,30 Werteinheiten** für Baugebiete und Straße als Soll-Zustand gegenüber. Die Kompensation im Plangebiet liegt hier bei knapp 95%. Da die Gemeinde mit der vorliegenden Planung insgesamt ein neues Konzept zum Regenwassermanagement und für das Kleinklima im Plangebiet verfolgt, erachtet die Gemeinde das Defizit von **0,14 Werteinheiten** als ausgeglichen.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## 5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1,76	71,5 %
(Davon) Private Grünflächen	0,08	3,2 %
Fußgängerbereich	0,04	1,6 %
Straßenverkehrsfläche	0,30	12,2 %
Öffentliche Grünfläche	0,36	14,6 %
	<b>2,47</b>	<b>100 %</b>

## 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 Bebauungsplans Böttelsfeld II, der Bebauungsplan zum Böttelsfeld II hat eine eigenständige ÖBV.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Anforderungen an die Gestaltung der Dächer und die Anforderungen der Dachdeckungen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Groß Oesingens 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, 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

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

---

## 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 ... bis zum ... durchgeführt.

### - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

### - Öffentliche Auslegungen / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ... bis zum ... stattgefunden.

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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

---

## 8.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 8.1 Planungsziel

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Wohnbaugebiet im Norden von Groß Oesingen festzusetzen. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: 43. Änderung) stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden allgemeine Wohngebiete (WA) und Straßenverkehrsflächen zur Erschließung festgesetzt. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### 8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

---

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

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

---

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## **10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neue Erschließungsstraße wird an die vorhandene Gemeindestraße "Klein Oesinger Straße" angeschlossen. An der „Klein Oesinger Straße“ ist ein Fuß- und Radweg auszubauen. 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 sind mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis..... im Internet veröffentlicht worden.

Sie wurden 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)