

ENTWURF

Begründung

**zum Bebauungsplan „Über den Bruchwiesen“, 3. Änderung
Gemeinde Rötgesbüttel
- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.03 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
 - 1.04 Planungskonzeption
 - 1.05 Geltungsbereich
 - 1.06 Rechtsgrundlagen
 - 1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Ver- und Entsorgung
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Altlasten
 - 2.05 Kreisarchäologie

- 3. Hinweise aus der Fachplanung**

- 4. Verfahrensvermerk**

1.0 Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Über den Bruchwiesen“ ist u.a. festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Carports etc. nur in den überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. In der Vergangenheit sind jedoch auch auf einigen nicht überbaubaren Flächen untergeordnete Nebenanlagen entstanden, auf die der Landkreis Gifhorn aufmerksam geworden ist. Betroffene Grundstückseigentümer haben den Wunsch nach Aufhebung der textlichen Festsetzung geäußert.

Auf dem Flurstück 37/101 wurde eine Bebauung über die im B-Plan „Über den Bruchwiesen“ festgesetzten Baugrenzen im Wege der Befreiung ermöglicht.

Mit der vorliegenden Änderung des o.a. Bebauungsplanes wird eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungen vorgenommen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Über den Bruchwiesen“ bleiben unverändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis).

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich. Hier sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, Wohnbauflächen (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO) dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

1.03 Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

1.04 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über den Bruchwiesen“ wird beibehalten.

1.05 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst Flächen innerhalb des Bebauungsplanes „Über den Bruchwiesen“. Er ist aus der vorliegenden Gebietsübersicht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.06 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der vorhandenen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Über den Bruchwiesen“ übernommen.

2.02 Ver- und Entsorgung

Einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Kommunikationstechnik etc.) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

In Teilbereichen des bestehenden Bebauungsplanes „Über den Bruchwiesen“ wird eine Anpassung an die in der Vergangenheit entstandenen Nutzungen vorgenommen. Eine Neuausweisung von Bauflächen, durch die ein Eingriff in Natur und Landschaft vermutlich hervorgerufen werden würde, erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes nicht näher eingegangen. Die Planungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Über den Bruchwiesen“ wird beibehalten.

Durch die vorgesehene Planänderung treten keine veränderten Bedingungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber der bestehenden Planung auf.

Es ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

2.04 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

2.05 Kreisarchäologie

Bodendenkmale sind in dem geplanten Bereich nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Von den am Verfahren beteiligten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die hätten berücksichtigt werden müssen.

4. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Rötgesbüttel beschlossen.

Rötgesbüttel, den

Siegel

Hermann Schölkmann
Bürgermeister