

Begründung

zum Bebauungsplan „Ochsenberg – Masch“, mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung der Gemeinde Rötgesbüttel

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) -

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

- 3. Örtliche Bauvorschriften**

- 4. Hinweise aus Sicht der Fachplanung**

- 5. Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Ochsenberg – Masch“ aus dem Jahr 1969 sind für das Grundstück „Pfänderweg 2“ Festsetzungen getroffen worden, die teilweise nicht mehr den heutigen Vorschriften entsprechen. Hierbei handelt es sich z.B. um das Sichtdreieck von 52 m x 120 m im Einmündungsbereich Pfänderweg / Hauptstraße – B 4, welches eine Bebauung des Grundstücks bis heute einschränkt.

In der Gemeinde Rötgesbüttel besteht dringender Bedarf nach Mietwohnungen. Ein Investor möchte auf dem Grundstück „Pfänderweg 2“ nach Abriss der alten Gebäude 3 Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise errichten. Hier steht jedoch die im B-Plan festgesetzte eingeschossige Bauweise entgegen.

Zur Umsetzung der Planung sollen die seinerzeit getroffenen Festsetzungen durch die Änderung des Bebauungsplans an die veränderten Bedingungen angepasst werden.

Alle übrigen im Bebauungsplan „Ochsenberg - Masch“ getroffenen Festsetzungen werden für den Bereich der 1. Änderung übernommen.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan.

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

Der Bebauungsplan „Ochsenberg – Masch“ mit ÖBV, 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, zuletzt geändert am 04. Mai 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundfläche der neuen Bauflächen beträgt unter Abzug der bereits versiegelten Flächen durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze etc. rd. 500 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) der Samtgemeinde Papenteich sind in dem Bereich, der durch den Bebauungsplan erfasst wird, Wohnbauflächen (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und gemischte Baufläche (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Das entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ochsenberg-Masch“ als Allgemeines Wohngebiet. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007, i.d. z.Zt. geltenden Fassung, den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Sein Geltungsbereich muss überwiegend Bereiche erfassen, die

- im Zusammenhang des bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB liegen;
- brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfassen;
- innerhalb eines B-Plans im Siedlungsbereich liegen.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplanes „Ochsenberg - Masch“ durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2.600 m². Anteilmäßig entstehen neue Bauflächen mit einer Grundfläche von rd. 500 m².

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, gibt es nicht.

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

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 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.

1.06 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 gilt auch für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die in Zukunft wieder landwirtschaftlich genutzt werden könnten.

Die Grundstücke sind 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.

Verkehrslärm

Das Baugebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (B4 360-199) und wird im Osten durch die Hauptstraße – B 4 erschlossen. Hierbei handelt es sich um einen Verkehrsweg, der einigen Durchgangsverkehr aufnehmen muss. Von daher ist die städtebauliche Situation entlang dieser Straße durch Verkehrslärm vorbelastet.

Im Bebauungsplan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Dieses dient der Unterrichtung der Betroffenen über die Immissionsschutzverhältnisse. Bei Neubauten ist vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Maßnahmen zur Geräuschminderung können durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, z.B. durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern, vorgenommen werden.

2. Planinhalte

2.01 Erschließung

Die Anbindung des Baugrundstücks erfolgt über den Pfänderweg, der in die Hauptstraße – B 4 mündet.

An der Einmündung zur Hauptstraße – B 4 ist ein Sichtdreieck eingetragen. Die sich daraus ergebende Fläche ist von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

Notwendige Stellplätze nach der NBauO haben die Bauherren auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der vorhandenen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.03 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.

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Allgemeine Wohngebiet mit min. 96 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.

Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) 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.

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).

Hinweise:

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).

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang). Die Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

2.04 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

- **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht (insbesondere §§ 22 – 30 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) geschützten Bereich noch grenzt ein solcher direkt

an. Biotope, die dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- **Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Plangebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das hydraulische System ist infolge Oberflächenversiegelung, Entwässerung und andere Einflüsse nachhaltig verändert.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung nachrangig. Gleiches gilt für die Schutzfunktion im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers, wobei Anlagen, von denen ein erhöhtes Risiko für eine Verunreinigung von Grund- oder Oberflächenwasser ausgeht, im überplanten Gebiet nicht vorhanden sind.

Wasserschutzgebiete, die eine erhöhte Wertigkeit begründen könnten, sind im näheren Umfeld um den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden.

- **Boden und Geologie**

Die im B-Plangebiet anstehenden Böden, Podsol-Pseudogley und Gley gelten weder auf Landkreisebene, noch landesweit als seltener Bodentyp oder als solcher mit besonderen Merkmalen, die eine besondere Schutzbedürftigkeit begründen könnten. Ohne oder bei nur geringfügigen Umbildungen erlangt Gley dennoch eine erhöhte Bedeutung, da ihm – als besonderes Merkmal – starke Wechselwirkungen mit hoch anstehendem Grundwasser zu Eigen sind.

Durch Überbauung, Abtrag, Aufschüttung und andere anthropogene Eingriffe weist der Boden in Teilen des Plangebietes nachhaltige Veränderungen auf, die bis zum völligen Verlust der natürlichen Bodeneigenschaften geführt haben. Als weiterer Belastungsfaktor kommt die seit längerem praktizierte großflächige Entwässerung des Landschaftsraumes hinzu, wodurch es zu Modifikationen des Bodentypus, vor allem beim Gley, gekommen ist.

Nicht überbaute Bereiche innerhalb des Plangebietes erreichen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen lediglich eine mittlere Wertstufe bezüglich des Schutzgutes. Diese reduziert sich weiter je nach Intensität der Veränderungen, so dass versiegelten Böden nur noch eine geringe Bedeutung zukommt.

In einem von LBEG abgegrenzten Suchraum für schutzwürdige Böden in Niedersachsen (LBEG in web) liegt das Plangebiet nicht.

- **Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist in allen Teilen eine deutliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen nahezu völlig. Die natürlicherweise geringe landschaftliche Vielfalt ist durch bestehende Nutzungen in Teilbereichen weiter reduziert; andererseits ist sie durch Einbringung deutlich anthropogen geprägter Biotope sichtbar überprägt.

Erlebbar natürliche oder naturnahe Ausprägungen von Natur und Landschaft finden sich im eigentlichen Planungsgebiet nicht; die Natürlichkeit ist sehr stark herabgesetzt. Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung ist im betrachteten Landschaftsausschnitt nicht erkennbar; ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte wird kaum augenfällig.

Nach dem Bewertungsrahmen in KÖHLER & PREISS (2000) kommt dem Gebiet bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild (auch Vielfalt, Eigenart und Schönheit) insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu.

- **Artenschutzrelevante Pflanzenarten**

Entsprechend der Nutzungssituation zeigt sich das Plangebiet als floristisch verarmt. Flächen mit natürlich aufkommendem Bewuchs sind nur noch in geringer Zahl und Ausdehnung vorhanden, weisen z.T. merkliche anthropogene Störungen auf.

Insgesamt kommt dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung bezüglich des Pflanzenschutz zu.

- **Artenschutzrelevante Tierarten**

Da eine systematische Untersuchung der Gebietsfauna nicht erfolgt ist, können die nachstehenden Ausführungen nur einen groben Anhalt über die Bedeutung des Plangebietes für solche Tierarten haben, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Konkrete Nachweise gesetzlich geschützter Tierarten einschließlich ihrer dauerhaft genutzten Lebensstätten liegen aus dem Plangebiet nicht vor. Das Lebensraumpotential ist entsprechend der Biotopausstattung und Nutzungssituation insgesamt als wenig günstig einzustufen, speziell für Arten mit höheren Ansprüchen an ihr Habitat.

- **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Gebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Durch die vorliegende Planung können auf bisher ungenutzten Flächen weitere Versiegelungen erfolgen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Eingriffsregelung ist bei Vorhaben unter 20.000 m² Grundfläche auch bei objektiv vorliegenden Eingriffen in Natur und Landschaft nicht anzuwenden.

2.05 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, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

2.06 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale 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. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann für die Gestaltung baulicher Anlagen ein Rahmen gesetzt werden. Diese gesetzliche Möglichkeit wird genutzt, um die boden- und planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes zu ergänzen. Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Dächern und zwar zur Dachneigung getroffen. Auf diese Weise soll eine Anpassung an die bestehende Bebauung und eine günstige Einbindung ins Orts- bzw. Landschaftsbild erreicht werden.

Ordnungswidrigkeiten

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

5. 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