

## Begründung

### zum Bebauungsplan „Sandkamp“, 2. 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. Hinweise aus Sicht der Fachplanung**
  
- 4. Verfahrensvermerk**

### Anlage

Schalltechnische Untersuchung

# 1. Allgemeines

## 1.01 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Sandkamp“ aus dem Jahr 1966 sind für die Grundstücke „Sandkamp 9“ (Flurstück 12/12), „Sandkamp 11“ (Flurstück 12/1) sowie für einen Teilbereich des Grundstücks „Sandkamp 13“ (Flurstück 13/2) Festsetzungen getroffen worden, die teilweise nicht mehr den heutigen Nutzungsabsichten entsprechen. Insbesondere geht es um die Festsetzung der überbaubaren Flächen, die für die Grundstücke 9 und 11 zur Straße „Sandkamp“ und zur östlichen Grundstücksgrenze mit jeweils 10 m Abstand und für das Grundstück 13 mit 5 m zur nördlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft sowie um die Zahl der Vollgeschosse, die mit einem Vollgeschoss festgesetzt ist. Durch die Verschiebung der Baugrenze mit einem Abstand von 4 m zur Straße „Sandkamp“ und von 3 m zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist eine bessere Ausnutzung der Grundstücke möglich. Eine 2-geschossige Bauweise eröffnet die Möglichkeit, Wohnraum für in der Gemeinde dringend benötigte Mietwohnungen zu schaffen. Um den vorhandenen Gebietscharakter nicht störend zu beeinflussen, soll durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe ein Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss unterbunden werden.

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

Alle übrigen im Bebauungsplan „Sandkamp“ getroffenen Festsetzungen werden für den Bereich der 2. 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 „Sandkamp“, 2. 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 ca. 300 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>;
- 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 Bauflächen (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> 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 „Sandkamp“ durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8.300 m<sup>2</sup>. Anteilmäßig entstehen rd. 1.000 m<sup>2</sup> neue Bauflächen mit einer Grundfläche von rd. 300 m<sup>2</sup>.

Zu berücksichtigen sind die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang festgesetzten Grundflächen durch die Bebauungspläne „Westlich der K 52“, „Sandkamp-Erweiterung“ sowie „Westlich der K 52“, 1. Änderung, die am 30.04.2015 bzw. am 29.03.2018 rechtskräftig geworden sind sowie die 1. Änderung des B-Plans „Sandkamp“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 30.10.2018. Im B-Plan „Westlich der K 52“ inkl. 1. Änderung wurde eine Grundfläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt, im B-Plan „Sandkamp – Erweiterung“ eine Grundfläche von rd. 950 m<sup>2</sup>, im B-Plan „Sandkamp“, 1. Änderung rd. 900 m<sup>2</sup> und im B-Plan „Sandkamp“, 2. Änderung von rd. 300 m<sup>2</sup>. Zusammen ergibt das eine Grundfläche von rd. 4.050 m<sup>2</sup>, die unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. 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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans „Sandkamp-Erweiterung“ wurden im November 2013 vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG die zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des östlich verlaufenden Schienenverkehrs (Strecke 1902) sowie der westlich des Plangebietes verlaufenden K 52 berechnet und beurteilt.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass der Planbereich in einem Gebiet liegt, dass teilweise durch Straßen- und Schienenlärm vorbelastet ist. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Für die bebaubaren Flächen gilt der Lärmpegelbereich II. Beträgt der Abstand der Gebäudefassade zum nächstgelegenen befestigten Fahrbahnrand der K 52 „Alte Heerstraße“ weniger als 45 m oder zum Gleiskörper der Schienenstrecke 1902 weniger als 15 m gilt der Lärmpegelbereich III.
2. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den vorgenannten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.
3. Innerhalb der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
I	Bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

4. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

5. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt. Zum Gutachten gehören Schallmissionspläne aus denen die o.g. Lärmpegelbereiche zu entnehmen sind.

Die v.g. Punkte werden in Form von textlichen Festsetzungen in den B-Plan übernommen. Hiermit wird der Nachweis erbracht, dass die vorliegende Planung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht wird

## **2. Planinhalte**

### **2.01 Erschließung**

Die Anbindung der neuen Baugrundstücke erfolgt direkt an die „Alte Heerstraße“ - K 52.

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 vorhandenen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Um den Bedarf nach dringend benötigten Mietwohnraum decken zu können, ist im B-Plan die II-geschossige Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe soll erreicht werden, dass der vorhandene Gebietscharakter durch die gewählte II-geschossige Bauweise nicht störend beeinflusst wird.

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.

Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer ausreichenden Entfernung zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

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 Müllbe-

hälter 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.

Durch bauliche Anlagen geprägte Biotope brauchen daher im Folgenden nicht weiter betrachtet werden, auch da bei ihnen Veränderungen in aller Regel nicht unter den Eingriffstatbestand nach dem BNatSchG fallen.

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.

Innerhalb des Hydrogeologischen Raums »Nord- und mitteldeutsches Mittelpleistozän«, Teilraum »Papenteich Geest« liegt das Planungsgebiet im Bereich des Grundwasserkörpers »Obere Aller, Lockergestein links«.

Tonige und schluffige Gletscherablagerungen bilden im betrachteten Raum einen Grundwassergeringleiter aus. Die Grundwasseroberfläche befindet sich in Höhen zwischen 55 m und 65 m ü. NN, d.h. bei einer mittleren Geländehöhe von 63 m ü. NN. Zur Basis des Grundwasserleiters liegen keine Angaben vor.

Die Grundwasserneubildung erreicht im betrachteten Gebiet zumeist Werte von 201 – 250 mm pro Jahr; im Südosten fällt sie auf 151 – 200 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft. Zur Beschaffenheit des Grundwassers liegen keine Angaben vor.

Einziges Oberflächengewässer natürlicher Entstehung ist im betrachteten Landschaftsausschnitt die Ausbütteler Riede, die als ausgebauter und merklich vertiefter Bach östlich der Eisenbahntrasse verläuft. Die Wasserführung ist recht ungleichmäßig; im Sommer fällt der Oberlauf des Gewässers häufig trocken. Folglich kann dem Gewässer keiner Güteklasse auf Basis des Saprobienindex zugeordnet werden (NLWKN 2004). Konkrete Daten zu chemischen Parametern u.ä. liegen nicht vor.

- **Boden und Geologie**

Als Bodentyp steht im Planungsgebiet Podsol-Pseudogley an. Als Bodenart handelt es sich dabei um Sand über lehmigem Sand aus glazifluviatile Ablagerungen über Geschiebelehm. Der Bodentyp weist mit einer Bodenwertzahl bzw. Grünlandgrundzahl von 25 und eine Ackerzahl / Grünlandzahl von 27 insgesamt ein geringes ackerbauliches Ertragspotential auf. Lediglich am östlichen Rand werden Zahlenwerte von 30 erreicht. Die potentielle Erosionsgefährdung ist sowohl hinsichtlich Wasser, als auch in Bezug auf Wind sehr gering.

Durch Oberflächenversiegelung und Überbauung sowie sonstigen Bodenab- und Auftrag ist der Boden auf bebauten Grundstücken nachhaltig verändert; in der Regel ist eine vollständige Zerstörung des Bodentyps anzunehmen. Bei intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ist von einer gewissen Degradierung des Bodens aufgrund wiederholter mechanischer Störung des Bodengefüges und Eintrag diverser Chemikalien, die das Bodenleben beeinträchtigen, auszugehen. Im Bereich der Gärten können nutzungsbedingte Bodenveränderungen gleichfalls nicht ausgeschlossen werden; der Bodentyp dürfte auf diesen Flächen einem Hortosol nahe stehen.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen für den betrachteten Bereich nicht vor. Das Planungsgebiet oder unmittelbar angrenzende Bereiche sind nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

- **Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist in allen Teilen eine deutliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen nahezu völlig, kommen in fragmentarischer Ausprägung lediglich an der Ausbütteler Riede am Rand des Plangebietes vor. 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.

Bestände gesetzlich geschützter bzw. landesweit bestandsbedrohter Farn- und Blütenpflanzen sind vor allem wegen der vorhandenen Nutzungssituation wenig wahrscheinlich.

- **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 an dem Plangebiet nicht vor. Das Lebensraumpotential ist entspre-

chend der Biotopausstattung und Nutzungssituation insgesamt als wenig günstig einzustufen, speziell für Arten mit höheren Ansprüchen an ihr Habitat.

Dem Bewertungsrahmen in NLÖ (2001) erlangt das als Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgegrenzte Gebiet eine mindestens mittlere Bedeutung zu Tierartenvorkommen.

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

Das als Geltungsbereich für den Bebauungsplan abgegrenzte Gebiet befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht (insbesondere §§ 22 – 30 BNatSchG) geschützten Bereich. Biotope, die dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz (§ 30 BNatSchG, § 22 NAGBNatSchG) unterliegen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Unter Landschaftsschutz (LSG Papenteich und Schweineholz) steht das Waldgebiet westlich Rötgesbüttel; Teile des Gebietes Maaßel (minimal rund 2,3 km vom Planungsgebiet entfernt) unterliegen dem Schutz nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU. Unmittelbare Wechselbeziehungen zwischen dem Planungs- und dem FFH-Schutzgebiet bestehen nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn gibt für die Siedlung Sandkamp den Hinweis für die Bauleitplanung „Nutzung aufheben / umwidmen“. Andere Zielsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht dargestellt.

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 m<sup>2</sup> 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. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung**

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

### **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