

# ENTWURF

## Begründung

zum Bebauungsplan „Westlich der K 52“, 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. Hinweise aus der Fachplanung

### 4. Verfahrensvermerk

#### Anlagen

- Biotoptypenplan
- Lage der Kompensationsflächen

## 1. Allgemeines

### 1.01 Planungsanlass

Für eine Verlegung der OD-Grenze und eine Reduzierung der höchstzulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h auf 50 km/h fordert der Landkreis Gifhorn, dass die Grundstücke, die direkt an der K 52 liegen, direkt an die K 52 verkehrlich angebunden und die Baugrenze von bisher 10 m Abstand zur K 52 auf 5 m verringert wird. Eine direkte Anbindung an die K 52 ist bereits möglich, da der Bebauungsplan „Westlich der K 52“ kein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt hat. Aufgrund der Forderung auf Verlegung der Baugrenze ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der K 52“ erforderlich. Durch die Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h (Innerortsgeschwindigkeit) kann auch auf die Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet werden. Das schalltechnische Gutachten vom TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, hatte eine Höchstgeschwindigkeit 100 km/h zugrunde gelegt. Um die künftigen Anwohner aber auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm aufmerksam zu machen, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Alle übrigen im Bebauungsplan „Westlich der K 52“ getroffenen Festsetzungen sind von der Änderung nicht betroffen.

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 „Westlich der K 52“, 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 ca. 75 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 ist in dem Bereich, der durch den Bebauungsplan erfasst wird, gemischte Baufläche (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 Baugesetzbuch (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 Ge-

meinden 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 Ortsteiles i.S.d. § 34 BauGB liegen;
- brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches erfassen;
- innerhalb eines B-Planes 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 „Westlich der K 52“ durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Anteilmäßig entstehen ca. 250 m<sup>2</sup> neue Bauflächen mit einer Grundfläche von rd. 75 m<sup>2</sup>. Diese liegen unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

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

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 Osten grenzt die Kreisstraße 52 (K 52) – Alte Heerstraße an die geplanten Wohnbauflächen an. Um die Auswirkung von Geräuschemissionen ermitteln zu können, die sich im Zuge der baulichen Entwicklung ergeben könnten, wurden mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der K 52“ die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, ermittelt und bewertet.

Das schalltechnische Gutachten vom TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, hatte eine Höchstgeschwindigkeit 100 km/h zugrunde gelegt. Durch die Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit auf Innerortsgeschwindigkeit (50 km/h) kann auf die Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet werden. Um die künftigen Anwohner aber auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm aufmerksam zu machen, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 2. Planinhalte

### 2.01 Erschließung

An der K 52 – Alte Heerstraße liegende Grundstücke müssen direkt von der K 52 verkehrlich erschlossen werden (siehe hierzu auch Pkt. 1.01). Dadurch wird sichergestellt, dass die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze und die Herabsetzung der höchstzulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h auf 50 km/h vollzogen werden kann.

Für Grundstücke, die nicht direkt von der K 52 erschlossen werden können (Hinterliegergrundstücke), erfolgt die Erschließung über private Zuwegungen. Diese werden über dingliche Dienstbarkeiten z.B. durch Eintragung einer Baulast gesichert.

Sollte zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke auch der im Norden liegende Weg herangezogen werden, ist die Einmündung dieses Weges in die Kreisstraße gemäß RAS06 auszubauen. Über den Ausbau ist mit dem Landkreis Gifhorn eine Vereinbarung zu schließen.

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.

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.

Auf dem Flurstück 13/7 verläuft im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze eine Trinkwassertransportleitung im Durchmesser DN 200. Zur Absicherung der Trinkwassertransportleitung wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Gifhorn festgesetzt.

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 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. Hierbei wird auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, erstellt durch Biodata, Braunschweig, im Januar 2014, zurückgegriffen.

- **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, 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.

Die überwiegende Mehrzahl der nachgewiesenen, wild wachsenden Farn- und Blütenpflanzen gelten landes- wie bundesweit als häufig und weit verbreitet. Von diesen unterliegt die

an der Ausbütteler Riede nachgewiesene Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacous*) allerdings dem gesetzlichen Schutz nach der Bundesartenschutzverordnung in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz.

Insgesamt kommt dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung bezüglich des Pflanzenschutz zu. Höherwertig ist lediglich die Ausbütteler Riede, die sich allerdings bereits außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet.

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

Belegt ist die Besiedlung der Grünlandfläche an der Ausbütteler Riede durch zwei landesweit als gefährdet geltende Heuschreckenarten (Sumpfschrecke und Wiesen-Grashüpfer).

Dem Bewertungsrahmen in NLÖ (2001) folgend erlangt das als Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung abgegrenzte Gebiet eine mindestens mittlere Bedeutung hinsichtlich Tierartenvorkommen.

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

In der 2014 durch Biodata, Braunschweig, durchgeführten Eingriffsbetrachtung und -bilanzierung wurde eine Gesamtgröße des Plangebietes von rd. 6.000 m<sup>2</sup> und eine Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt. Daraus ergab sich ein rechnerischer Versiegelungsgrad im Äquivalent von 1.800 m<sup>2</sup> Grundfläche. Kompensationsmaßnahmen wurden außerhalb des Plangebietes über den Bebauungsplan „Westlich der K 52“ festgesetzt. Durch die Verschiebung der Baugrenze um 5 m Richtung K 52 können zwar weitere Flächen durch Überbauung versiegelt werden, ein zusätzlicher Kompensationsbedarf lässt sich aber nicht herleiten, weil der angesetzte Versiegelungsgrad bereits auf die Gesamtgröße des Plangebietes ausgerichtet war. Außerdem entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) 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.

Der seinerzeit durch Biodata, Braunschweig, erarbeitete Biotoptypenplan sowie die Lage der Kompensationsflächen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

## 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 im laufenden 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