

Begründung zum Bebauungsplan "Graßhöfe" gem. § 13b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: § 10 (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
3.0 Umweltbelange	9
3.1 Eingriffsregelung	9
3.2 Immissionsschutz	10
3.3 Denkmalpflege	10
3.4 Wasserwirtschaft	11
4.0 Flächenbilanz	11
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	11
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	11
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	14
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	14
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	14
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	14
8.0 Verfahrensvermerk	15

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Adenbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 und die B 214 in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ist die Gemeinde Adenbüttel unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten ¹⁾.

Die Gemeinde Adenbüttel setzt sich aus den Ortsteilen Adenbüttel und Rolfsbüttel zusammen.

Am 23.05.2018 waren in der Samtgemeinde Papenteich für die Gemeinde Adenbüttel rund 1.760 Einwohner registriert. Hierbei entfielen auf den Ortsteil Adenbüttel rd. 1.440.

Der Ortsteil Adenbüttel ist in seinen nördlichen Bereichen überwiegend durch Wohnen geprägt, im Süden weist er eine gemischte, dörfliche Nutzungsstruktur auf.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Adenbüttel liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen ²⁾ sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Unterhalb der grundzentralen Ebene sind Wohnungsbauprojekte in Adenbüttel unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Durch die vorliegende Planung ist mit der Entstehung von 2 Wohneinheiten zu rechnen, die zur Deckung des örtlichen Bedarfs erforderlich sind.

Durch die Planung wird ein ca. 0,2 ha großer Bereich im Südwesten der Ortslage am Ortsausgang der K 54 erfasst. Ziel der Planung ist es, das Grundstück für eine Wohnbebauung freizugeben. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen des Plangebietes Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohem standortbezogenen, natürlichen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (III 2.1 (6)) sowie aufgrund der Funktion der Landwirtschaft (III 2.1 (7)).

Das Plangebiet grenzt westlich an die bebaute Ortslage an, südlich befindet sich die Kreisstraße, nördlich und westlich gehen die Flächen in die offene Feldflur über. Die Gemeinde erachtet es zur baulichen Nachverdichtung für Wohnraum für angemessen, in diesem Bereich von den Grundsätzen der Raumordnung abzuweichen, da es sich nur um eine geringfügige Fläche handelt.

Die Gemeinde erachtet die Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

¹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RRÖP) - in der aktuellen Fassung*, Braunschweig

²⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LRÖP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.2017*, Hannover

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf einer Fläche von ca. 2.000 m² vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich der Ortschaft Adenbüttel anschließt.

Es handelt sich um die erstmalige Bebauung der Außenbereichsflächen und deren Einbeziehung in den Siedlungskörper. Der Plangeltungsbereich grenzt westlich an die bestehende Ortslage an.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² deutlich. Andere Bebauungspläne die im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen und mit einzubeziehen wären, existieren nicht und sind auch nicht absehbar. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet lautet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331) und liegt ca. 2,5 km westlich der bebauten Ortslage von Adenbüttel. Insofern ist keine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt worden, da auf Grund der Entfernung keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten ist.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Samtgemeinde Papenteich besitzt einen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB darstellt. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird. Der Flächennutzungsplan wird hier zu einer Wohnbaufläche (W) berichtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht. Es wurde eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit durchgeführt, es hat Gelegenheit gegeben sich über die Planung Auskunft

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

erteilen zu lassen. Die vorgebrachten Anregungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes der Samtgemeinde Papenteich sind berücksichtigt.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Planaufstellung ist erforderlich, um auf dem Grundstück die Umsetzung einer Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Da die naturnahe Entwicklung Böschung auf dem Grundstück als Zäsur ein Bestandteil der Planung ist, wird diese als Maßnahmenfläche gesichert und soll sinnvoll zu einer Ortsrandeingrünung ergänzt werden. Die interne Erschließung wird durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anlieger) gewährleistet.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden im Rahmen der Planung vorhabenbezogenen und anhand bestehender Erfahrungen sowie aus Ableitung der Nachbarschaft gewählt.

Durch die Planung werden zusätzlich Eingriffe, wenn auch nur im geringen Umfang, in die Schutzgüter des Naturhaushaltes ermöglicht, da bisher unbebaute Flächen für Versiegelungen herangezogen werden. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist die Maßnahmenfläche (T-Signatur) zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe zu verstehen, auch wenn ein Ausgleich für die Planung nicht erforderlich ist. Zudem werden bestehenden Bäume im westlichen Bereich des Plangebietes durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert.

Durch die Planung wird sich die tatsächliche Überbauung in dem Bereich von Adenbüttel erhöhen, da ein neues Baugrundstück zur Verfügung gestellt wird auf dem voraussichtlich 2 Wohneinheiten entstehen werden. Planungsrechtlich ist mit einer Zunahme der Überbauung zu rechnen. Allerdings kann unter Bezugnahme auf das bereits erstellte Baugrund- und Bodengutachten die zusätzliche Menge Niederschlagswasser oberflächennah auf den Grundstücken im Plangebiet versickert werden.

Die Planung berücksichtigt insbesondere durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche die Aussagen des Entwicklungsplans für die Samtgemeinde Papenteich.

2.0 Planinhalt/ Begründung

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO)

Der Planungsabsicht folgend, Flächen für die Wohnentwicklung bereitzustellen, bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei die Wohnfunktion, andererseits die dörflich gemischte Lage im Ortskern von Adenbüttel mit hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben und der unmittelbaren Lage an landwirtschaftlichen Flächen. Die damit einhergehenden, für eine dörfliche Lage üblichen Störwirkungen wären, bspw. mit denen eines "reinen Wohngebiets"

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

(WR) gem. § 3 BauNVO, nicht zu vereinbaren. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" ermöglicht aber auch den künftigen Bewohnern ihr Wohnumfeld, bspw. in Form einer nicht störenden Kleintierhaltung, dörflicher auszurichten.

Die Festsetzungen zur Ausnutzung des Baugebietes erfolgen in der Weise, wie sie die Gemeinde für ihre anderen Wohnbaugebiete in den Ortsrandlagen der nicht zentralen Orte vorsieht.

So werden die Grundflächenzahlen (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage und auf 0,3 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. auf bis zu 45 % möglich.

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung und Berücksichtigung der bisherigen Vorgehensweise wird am Übergang zur freien Landschaft eine zweigeschossige Bauweise durch Einzelhäuser festgesetzt und geregelt. Die Gemeinde möchte die Entstehung von zwei Vollgeschossen nicht ausschließen, die Errichtung von sog. zweieinhalbgeschossigen Gebäuden soll aus städtebaulichen Gründen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe sowie durch privatrechtliche Regelungen in den Kaufverträgen ausgeschlossen werden. Dies ist deshalb möglich, weil die Gemeinde hier auch als Vermarkter der Flächen auftritt. Sie wird die dorftypische Gestaltung ebenfalls durch privatrechtliche Regelungen sicherstellen.

Am nördlichen, westlichen und teilweise am südlichen Rand werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (T-Fläche). Hier soll die vorhandene Böschung erhalten und möglichst naturnah durch ergänzende Anpflanzungen sinnvoll zu einem lockeren Pflanzstreifen entwickelt werden. Neben der Minimierung der Eingriffe soll hierdurch eine funktionale Eingrünung des Ortsrandes ebenso sichergestellt werden wie eine wirksame Zäsur gegenüber den auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen und den damit verbundenen Immissionen. Damit die Böschung bepflanzt werden kann, ist die Anschüttung an der Grundstücksgrenze erlaubt, um die landwirtschaftliche Inanspruchnahme der angrenzenden Flächen nicht zu beeinträchtigen wird ein Abfangen der Böschung aber untersagt. Darüber hinaus werden die im westlichen Planbereich vorhandenen Eichen erhalten, um die Auswirkungen der Planung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Maßnahmenfläche erfasst die Böschung in einer Breite von 3 m am Rand des Plangebietes. Ausnahme hiervon bildet der nordöstliche Bereich, hier wurde aufgrund der abnehmenden Ausprägung der Böschung die Breite von 3 m auf 2 m reduziert, da die Gemeinde dem Bauherrn hier größtmöglichen Spielraum bei der Umsetzung des Vorhabens einräumen möchte.

Um darüber hinaus eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen als ein großes Baufenster gefasst bzw. direkt an den Anlieger-Erschließungsweg gesetzt. Den Bauherrn soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Hier von abweichend werden die Baugrenzen zum östlichen Grundstück auf 1 m abgerückt. In Verbindung mit den Planregelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, soll hierdurch aus nachbarschützenden Gründen die Entstehung grenzständiger Carports oder Garagen zur Bestandsbebauung verhindert werden. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarschaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Aus Überlegungen nachbarschützender Belange sowie mit Hinblick der Auswirkungen auf die Straßenräume wird festgelegt, dass Nebenanlagen und Garagen sowie Car-

ports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten, da hierbei eine entsprechende Wirkmächtigkeit wie bei hochbaulichen Anlagen nicht zu unterstellen ist.

Besonders störende Nutzungen, die nicht dem geplanten Charakter des neuen Baugebietes entsprechend und zu nachbarschaftlichen Konflikten führen würden, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Mit Hinblick auf den Nutzungskatalog in einem allgemeinen Wohngebiet sowie unter Berücksichtigung das es sich hierbei nur um ausnahmsweise zulässige Nutzungen handelt, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes auch unter Berücksichtigung des Nutzungsausschlusses gewahrt.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche auszugestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung). Die Vorgehensweise dient der Reduzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt auf das geringstmögliche Maß. Diese Planvorgabe wird zusätzlich auch durch die Aufnahme in die Kaufverträge privatrechtlich abgesichert.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur treten durch die Planung und die künftige Zulässigkeit von Wohnbebauung für das Grundstück keine wesentlichen Änderungen ein. Das Grundstück kann im östlichen Teilereich von der Kreisstraße problemlos erschlossen werden, zu diesem Zweck wird an dieser Stelle eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anlieger) im minimal erforderlichen Umfang (4 m Breite) festgesetzt, um den hinterliegenden Bereich des Grundstücks zu erschließen. Die Einbindung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze kann durch entsprechende Erweiterungen erfolgen.

An der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine vorhandene Schmutzwasserleitung, deren Lage als nachrichtliche Übernahme samt Schutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt wird. Die tatsächliche Lage kann hiervon allerdings abweichen und ist in der Örtlichkeit zu prüfen, wenn in dem Bereich Erdbewegungen vorgenommen werden. Die Leitung ist samt ihrem Schutzstreifen grundbuchdienlich für den Wasserverband Gifhorn gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Üblicherweise sind entlang von qualifizierten Straßen außerorts die straßenrechtlichen Abstandsregelungen zu beachten, die allerdings im vorliegenden Bebauungsplan entfallen, da eine Ausnahmegenehmigung von der Bauverbotszone nach § 24 Abs. 7 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) durch den Straßenbaulastträger im Vorfeld erteilt wurde. Allerdings ergibt sich aus den straßenrechtlichen Regelungen, dass im gesamten Bereich des Plangebietes entlang der Kreisstraße – mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt - ein Zu- und Abfahrtsverbot aus Verkehrssicherheitsgründen festgesetzt wird.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Anwohner haben ihre Müllsammelbehälter am Tage der Müllabfuhr an eine für das Sammelfahrzeug zugängliche Stelle zu bringen und nach der Entleerung auf ihre Grundstücke zurückzuholen.

Unter Bezugnahme auf das bereits erstellte Baugrund- und Bodengutachten³⁾ ist anzunehmen, dass das zusätzliche anfallende Niederschlagswasser problemlos auf den Freiflächen der Grundstücke versickert werden kann, da hier überwiegende sandige Böden mit einer hohen Durchlässigkeit anstehen und ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasserkörper vorhanden ist.

³⁾ PROF. DR.-ING. WALTER RODATZ UND PARTNER BERATENDE: *Bebauung Graßhöfe, Adenbüttel*
Geo- und umwelttechnischer Kurzbericht; Oktober 2018; Braunschweig

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung abgestimmt.

Der Untergrund des Baugrundstücks ist im oberen Bereich mit Sanden aufgefüllt, Verunreinigungen sind derzeit allerdings nicht bekannt.

Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Aufgrund der bereits erfolgten Aufschüttung im Plangebiet kann für die aufgetragenen Böden eine Kampfmittelbelastung ausgeschlossen werden. Darunterliegenden Böden könnten belastet sein. Eine Oberflächensondierung oder Luftbildauswertung wird aus diesem Grund empfohlen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

3.0 Umweltbelange

3.1 Eingriffsregelung

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,2 ha für die eine weitere Wohnbebauung zugelassen wird. Die Fläche wird aktuell als Grasacker landwirtschaftlich genutzt, im Bereich der vorhandenen Böschung haben sich lichte Bestände lockerer Gehölzgruppen entwickelt. Allerdings ist ein Charakter als Siedlungsgehölz zu attestieren.

Nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn, der Umweltkarten und des Gemeindeentwicklungsplans bestehen für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung weder Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht, noch Bereiche oder Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Naturschutzrecht erfüllen. Eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besteht nach dem Plan nicht. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen erachtet die Gemeinde diese geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung (es handelt sich um 2 Einfamilienhäuser) als angemessen.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder -objekte bzw. Gebiete oder Objekte, die eine entsprechende Unterschutzstellung rechtfertigen, bestehen nicht. Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange keine Hinweise auf weitergehende Belange ergeben. Aufgrund der bereits vorhandenen Gehölze kann eine Bedeutung des Plangebietes für Vogelarten des Offenlandes, über eine Nahrungsfläche hinaus, ausgeschlossen werden. Dennoch ist im Rahmen des Planvollzugs mit einer weiteren Verschlechterung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes auszugehen. Unabhängig davon gilt das Artenschutzrecht unmittelbar, der bei der Realisierung selbstverständlich beachtet wird. Die Baufeldfreilegung hat außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen.

Insbesondere durch den Erhalt der bestehenden Böschung, der naturnahen Weiterentwicklung durch Ergänzung zu einem lockeren Pflanzstreifen ist nicht mit artenschutzrechtlichen Tatverbotsbeständen im Plangebiet oder für die umliegenden Flächen zu rechnen, die von der Planung ausgehen. Des Weiteren wird der Erhalt der vorhandenen Eichen im westlichen Bereich des Plangebietes durch die Festsetzungen gewährleistet.

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Gemeinde die gem. § 1a

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründeter Maßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Hierbei ist auch einzustellen, dass der Bebauungsplan aus naturschutzfachlichen und landschaftsgestalterischen Gründen eine Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen durch die naturnahe Entwicklung der vorhandenen Böschung festsetzt, die auch geeignet ist, einen gewissen Ausgleich für den Teilverlust von un bebauter Landschaft und der Neuversiegelung zu leisten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,3 (GRZ) sowie der Nutzung der vorhandenen Erschließung.

Zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ist der vorhandene Oberboden vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

3.2 Immissionsschutz

Änderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz werden nicht vorgenommen. Aufgrund der der Gemeinde vorliegenden Verkehrszahlen für die Kreisstraße sowie unter Bezugnahme die angrenzende bereits vorhandene Wohnbebauung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

3.3 Denkmalpflege

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

3.4 Wasserwirtschaft

Aufgrund der anstehenden Böden im Plangebiet, kann das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser oberflächennah versickert und so dem lokalen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung gestellt werden.

4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,19	95 %
- davon versiegelbar (GRZ 0,3+ 50% 25% Versiegelung für Nebenanlagen)	0,09	48 %
- davon für Gärten genutzte Freifläche	0,06	31 %
- davon Maßnahmenfläche	0,03	16 %
Verkehrsfläche bes. Zweck (Anlieger)	0,01	5 %

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: Es gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelungen, nach denen je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze vorzuhalten sind.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 27.01.2020 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. 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

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für allgemeine Wohngebiete mit mind. 48 m³/h für zwei Stunden, über Hydranten 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 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. 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.
3. 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).

Hinweis:

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+2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Der **Gemeindebrandmeister der freiwilligen Feuerwehr** ergänzt die Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz in der Stellungnahme vom 17.12.2019 wie folgt:

Sollten sich die beschriebenen Hydrantenabstände nicht realisieren lassen bitte ich um Beachtung folgenden Absatzes der anhängenden Stellungnahme.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

- Lärmschutz/ Erschließung

Mit Schreiben vom 27.01.2020 nimmt die **Kreisstraßenbehörde** wie folgt Stellung:

Alle aus der Umsetzung des B-Plans hervorgehenden Kosten sowie künftig ggf. erforderlich werdenden Immissionsschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Adenbüttel.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits vorhandene Zufahrt zur K 54. Diese Zufahrt ist in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn auszubauen.

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Um die fußläufige Erschließung des Plangebietes sicher zu stellen, ist der Fußweg im nördlichen Seitenraum der K 54 um ca. 22 m bis zur Einfahrt in das Plangebiet zu verlängern.

Über den Ausbau der Zufahrt und des Seitenraums ist eine Vereinbarung zwischen der Gem. Adenbüttel und dem Landkreis Gifhorn zu schließen.

- Gewässer

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft in Ost-West-Richtung ein Gewässer III. Ordnung.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Verordnung zur Schau- und Unterhaltungsordnung der Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn ist an Gewässern III. Ordnung ein beidseitiger 5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 6 Abs. 2 der Schau- und Unterhaltungsordnung wurde beantragt und ist erteilt worden. (**Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn – 27.01.2020**)

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** hat mit Schreiben vom 20.01.2020 wie folgt Stellung genommen:

Auf dem Flurstück 329/2 verläuft an der südlichen Grundstücksgrenze ein Schmutzwassersammler, dieser muss Grundbuchdienlich für den Wasserverband gesichert werden.

Der Wortlaut der Sicherung muss wie folgt lauten:

Der Eigentümer erklärt sich bereit für sein Grundstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Verbandes mit folgendem Wortlaut eintragen zu lassen:

Der Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2 A, 38518 Gifhorn, ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 6 m Breite (Schutzstreifen) eine Abwasserleitung bis zur Stärke DN 300 nebst evtl. erforderlichen Kabeln und Zubehör (Anlage) unterirdisch zu verlegen, zu betreiben, dauernd zu belassen und das Grundstück/die Grundstücke zum Zwecke des Baus, des Betriebes und der Unterhaltung zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstückes /der in Anspruch genommenen Grundstücke, dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Soweit mehrere Grundstücke betroffen werden, ist Teilvollzug zulässig.

Die Ausübung kann Dritten überlassen werden.

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 08.01.2020) die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit sich im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 06.11.2019 um 18:00 Uhr in der Gemeindeverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13b i.V.m. § 13a nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet.

7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 10.12.2019 bis 14.01.2020 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.12.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.12.2019 bis zum 14.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 17.02.2020 durch den Rat der Gemeinde Adenbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Adenbüttel, den

.....

(Bürgermeisterin)