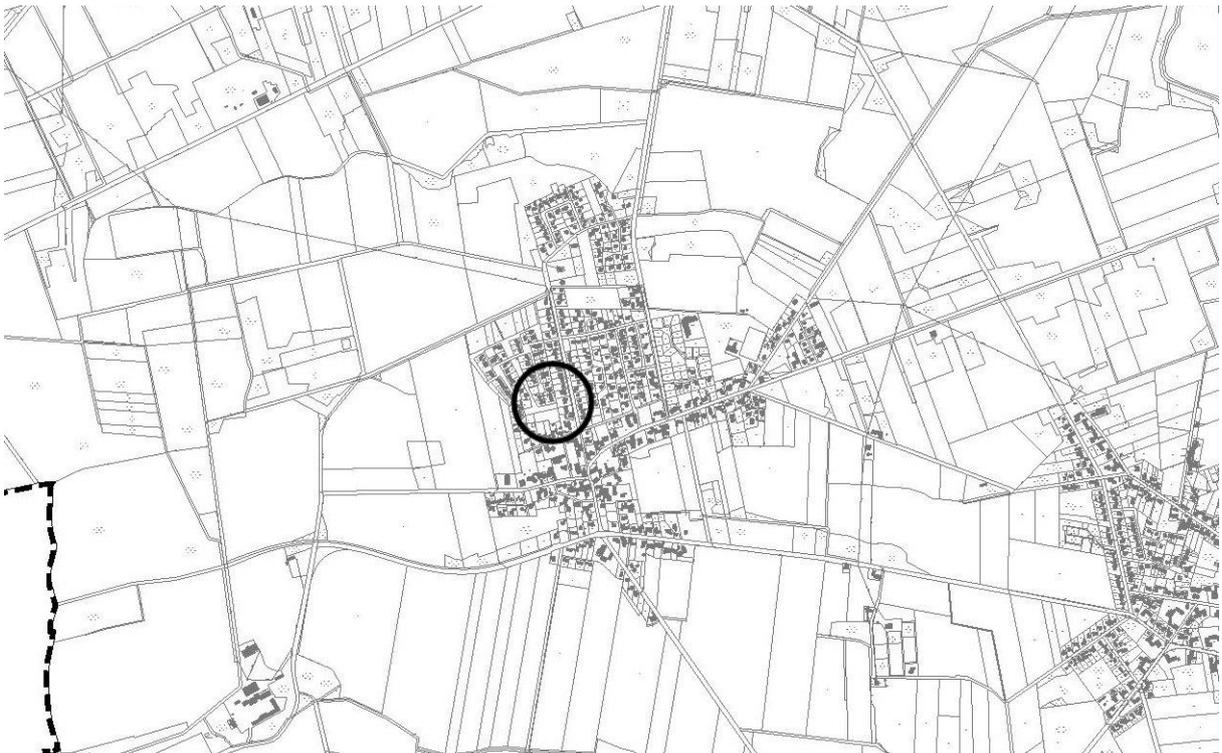


Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "In den Ackern II" mit örtlicher Bauvorschrift



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/ Planinhalt/ Begründung	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
3.0 Umweltbelange	6
3.1 Eingriffsregelung	6
3.2 Immissionsschutz	7
3.3 Denkmalpflege	7
3.4 Wasserwirtschaft	7
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	7
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	8
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	8
5.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	8
5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	8
6.0 Verfahrensvermerk	8

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 23.01.2020 waren in der Samtgemeinde Papenteich für die Gemeinde Adenbüttel rund 1.790 Einwohner registriert. Hierbei entfielen auf den Ortsteil Adenbüttel rd. 1.470.

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 ist Adenbüttel unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Westen von Adenbüttel in einem Bereich, der als bauleitplanerisch gesichert bzw. ohne besondere zeichnerische Darstellungen festgelegt ist. Er grenzt auf allen Seiten an bebaute Bereiche an.

Der Änderung, eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, stehen die raumordnerischen Belange zudem nicht entgegen.

Die Ortslage grenzt darüber hinaus im Süden und Westen an Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen an (III 2.1 (6)/ (7)). Nördlich des Planbereiches befinden sich weitere Flächen, die als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) und für Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)) festgelegt sind.

Durch die Planung wird ein ca. 0,05 ha großer Bereich im Westen der Ortslage südwestlich der Straße Im Schmeesbalken überplant. Ziel der Planung ist die Verlagerung des ausgewiesenen Fußweges um 3 m nach Süden auf das angrenzende Flurstück.

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

Die erste Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich entwickelt, der für den Planbereich Wohnbaufläche darstellt.

Der Bebauungsplan "In den Ackern II" mit örtlicher Bauvorschrift, der für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet für eingeschossige, offene Bauweise bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt, ist rechtskräftig. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Geschossflächenzahl von 0,4 begrenzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden übernommen, sofern sie für den Geltungsbereich relevant sind.

Die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes der Samtgemeinde Papenteich sind berücksichtigt.

Als Maßnahme der Innenentwicklung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Ackern II" die 1. Änderung zur Rechtskraft gebracht, um eine möglichst effizienten Ausnutzung zu ermöglichen, um mehr Wohnraum im vorhandenen Siedlungsgefüge zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen wurde die ohnehin niemals realisierte Anpflanzfestsetzung als Wohngebiet überplant und der Fußweg verlagert.

Zwischenzeitlich hat es sich herausgestellt, dass es sich für die Umsetzung der Planungsziele deutlich effizienter gestaltet, den Weg an die nördliche Grenze des südlichen Flurstücks zu verlagern. Daher wird der Bebauungsplan erneut im geringen Umfang geändert, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Die Planung erfüllt somit durch die Begünstigung zur Schaffung von Wohnraum die Voraussetzung zur Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Da es sich dabei um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, und es durch die Planung die zulässige Grundfläche, die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bebaut werden darf kleiner als 20.000 m² sein wird, wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, besteht, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen noch solche, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen nicht vor.

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.

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 wird hier Gebrauch gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wurde.

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

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "In den Ackern II" und dessen 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift zu Grunde.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden fortgeführt, da lediglich die Lage des Fußwegs angepasst wird. Hierzu werden entsprechend die Baugrenzen nachgeführt.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes ermöglicht. 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 ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Durch die Planung wird sich die tatsächliche Überbauung in dem Bereich von Adenbüttel nicht erhöhen, da lediglich der bereits ausgewiesene Fußweg verlagert wird. Planungsrechtlich sind die Flächen bereits als Baugebiet und als Verkehrsfläche erfasst, sodass der Grad an Überbauung nicht zunehmen wird. Insofern ist mit Hinblick auf die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde ist der Plangeltungsbereich bereits in die bestehende Bebauung einbezogen. Insofern handelt es sich hier um eine Nachverdichtung.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Verlagerung des bereits ausgewiesenen Fußwegs um 3 m nach Süden, auf das südlich angrenzende Flurstück. Für die Umsetzung der Planungsziele – effizientere Ausnutzung der Baugrundstücke – wird dies als erforderlich angesehen. Die Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung werden dabei ebenso aus dem Urplan und der 1. Änderung fortgeführt, wie die Gestaltungsvorschriften der örtlichen Bauvorschrift. Lediglich die Lage der Baufenster wird geringfügig geändert, da diese in Bezug auf die Verlagerung des Fußweges nachgeführt werden. Die Gemeinde handelt im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes zwischen den Alt- und Neubewohnern, da die Festsetzungen auch zwischenzeitlich geänderte Wohnansprüche miterfassen.

Die textlichen Festsetzungen Ziffer 4 und 7 des Urplans werden zur Klarstellung gestrichen, da sie formal für den Geltungsbereich keine Aussagen treffen und somit obsolet sind.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur treten durch die Planung und die künftige Zulässigkeit einer Wohnbebauung für das Grundstück keine Änderungen ein. Diese können von der vorhandenen Straße aus problemlos erschlossen werden. Auch die Einbindung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze kann auf diesem Wege erfolgen.

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.

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Da das Maß an Überbauung gegenüber der planungsrechtlichen Situation für den Geltungsbereich nicht erhöht wird, ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Versiegelungen bereits in der ursprünglichen Berechnung erfasst und entsprechend berücksichtigt worden sind. Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, über den Regelungsumfang im Urplan hinaus, werden daher nicht als notwendig angesehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer ihr Grundstück entsprechend eingrünen werden, somit werden keine zusätzlichen Regelungen zur Ortsbild- und Landschaftspflege erforderlich, zumal das Baugrundstück nicht Bestandteil des Ortsrandes von Adenbüttel ist.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung abgestimmt. Durch die Planänderung treten hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes keine Änderungen ein. Die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist durch die angrenzend festgesetzte Verkehrsfläche gesichert.

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Im Schmeesbalken.

Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Eingriffe sind im beschleunigten Verfahren ohnehin als bereits erfolgt bzw. zulässig zu bewerten.

3.0 Umweltbelange

3.1 Eingriffsregelung

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,05 ha für die eine weitere Wohnbebauung zugelassen wird.

Bisher waren die Flächen im Urplan als Wohngebiete, Anpflanzfestsetzung und Fußweg ausgewiesen.

Die Anpflanzfestsetzung wurde im Rahmen der 1. Änderung zugunsten weiterer Bauungsmöglichkeiten überplant und der Fußweg 3 m nach Norden an die Grundstücksgrenze versetzt. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass eine deutlich effizientere Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich ist, wenn der Fußweg an die nördliche Grenze des südlichen Flurstücks verlagert wird, was im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung zum Tragen kommt.

Das zulässige Maß und die Art der baulichen Nutzung und die örtliche Bauvorschrift werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die Lage der Baufenster verändert sich analog zur Verlagerung des Fußweges geringfügig.

Planungsrechtlich ist bei der vorliegenden Überplanung keine Zunahme der Überbauung anzunehmen.

Gemeinde Adenbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Faktisch handelt es sich zu dem um keinen Eingriff, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffe als zuvor erfolgt oder zulässig gelten.

3.2 Immissionsschutz

Änderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz werden nicht vorgenommen.

3.3 Denkmalpflege

Im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Denkmale noch Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt.

3.4 Wasserwirtschaft

Da das Maß an Überbauung gegenüber dem Urplan bzw. der 1. Änderung planungsrechtlich nicht erhöht wird, ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Versiegelungen bereits in der ursprünglichen Berechnung erfasst und entsprechend berücksichtigt worden sind. Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, über den Regelungsumfang im Urplan hinaus, werden daher nicht als notwendig angesehen.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom Technik GmbH** (Die Lage kann der Anlage zur Stellungnahme entnommen werden). Mit Schreiben vom 16.04.2020 wird gefordert, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Es wird darum gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

- Artenschutz

Die **Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände** weist mit Schreiben vom 07.05.2020 darauf hin, dass unbedingt eine insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung auszuwählen ist. Daneben sollte über die Betriebszeiten der Lichteinfluss verringert werden (siehe z. B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen 03/2012").

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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 wird hier Gebrauch gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit gegeben, sich im Vorfeld der öffentlichen Auslegung über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

5.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

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

Zum Planverfahren gem. § 13a nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 15.04.2020 bis zum 15.06.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 13a nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 08.04.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, hat vom 15.04.2020 bis 15.06.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 19.06.2020 durch den Rat der Gemeinde Adenbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Adenbüttel, den

.....
(Bürgermeisterin)