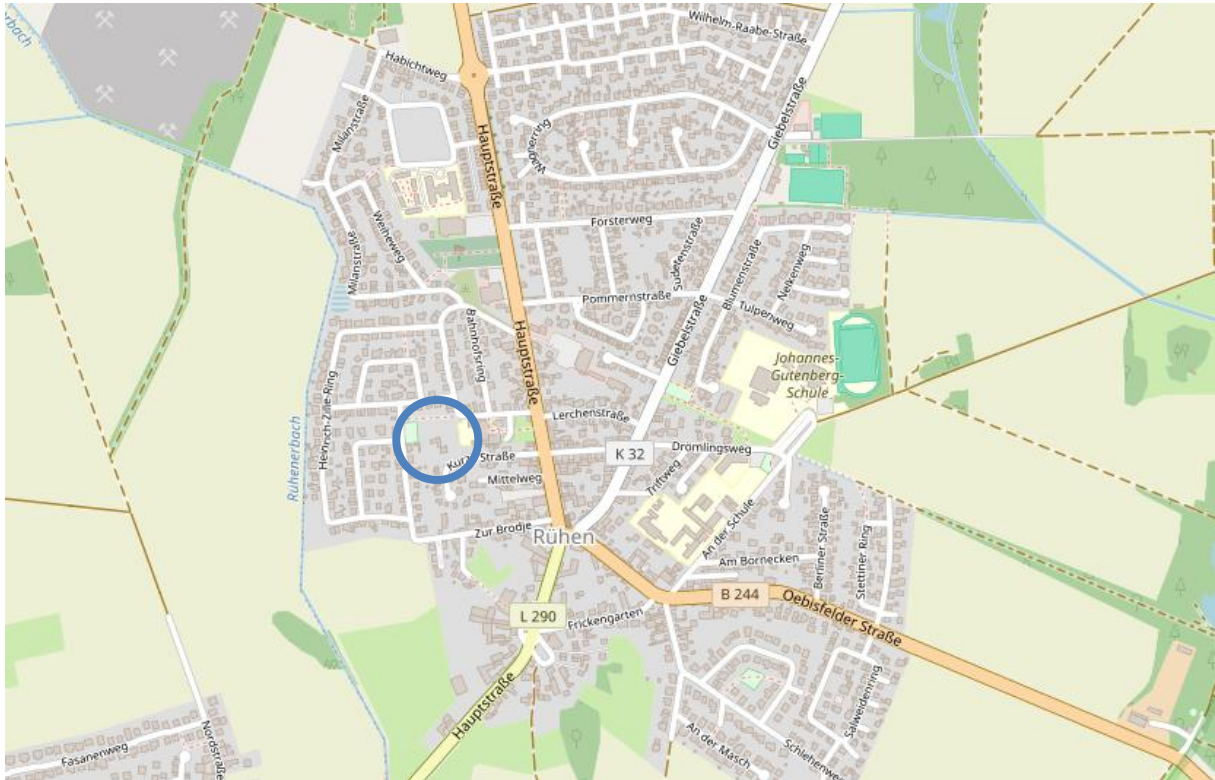


Begründung zum Bebauungsplan "Am Schützenplatz" 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 05/2026
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiterin: M. Sc. S. Özkürkçü, B. A. M. Wittek
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Grünordnung	8
2.3 Verkehrsflächen	8
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Brandschutz	10
2.6 Immissionsschutz	10
2.7 Kampfmittel	10
2.8 Bodenschutz und Archäologie	10
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	12
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
7.0 Zusammenfassende Erklärung	13
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	14
9.0 Verfahrensvermerk	14

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Rühren ist Mitgliedsgemeinde in der Samtgemeinde Brome. Diese liegt an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt im Nordosten des Landkreises Gifhorn.

Wolfsburg ist als Oberzentrum wichtiger Beziehungspunkt für die Samtgemeinde Brome. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Nach landesplanerischen Vorgaben¹⁾ liegt die Samtgemeinde Brome innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Nach den aktuellen regionalplanerischen Vorgaben²⁾ sind weite Teile des Samtgemeindegebietes als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen, dies vor allem aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft, in Teilen aber auch aufgrund des hohen Ertragspotenzials. Auch der Zentralort Brome liegt innerhalb dieser Flächen. An den Zentralort grenzen zudem im Nordosten und Südosten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft an, die gesamte Ortslage liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung und entlang der Ohre besteht ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.

Alle bewaldeten Bereiche im Samtgemeindegebiet sind als Vorbehaltsgebiete für Wald, die häufig mit Vorranggebiet für ruhige Erholung oder Vorbehaltsgebieten für Naturschutz überlagert sind, belegt. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Samtgemeindegebietes mehrere Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung, hier speziell Sand.

Die Samtgemeinde Brome ist insgesamt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Hauptverbindungen fungieren dabei die Bundesstraße B 248, die das Gemeindegebiet von West nach Ost durchquert sowie die Bundesstraße B 244, die die Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung darstellt. Darüber hinaus tragen mehrere Landesstraßen zur Erschließung des Samtgemeindegebietes bei.

Über die Bundesstraßen leicht erreichbar liegt in kurzer Entfernung bei Wolfsburg das Ende der A 39, über die die A 2 kurzfristig zu erreichen ist. Für die Zukunft ist der weitere Ausbau der A 39 nach Norden vorgesehen, womit sich die Einbindung der Samtgemeinde noch weiter verbessern dürfte. Ein Bahnanschluss zur Personenbeförderung besteht im Samtgemeindegebiet nicht mehr. Alle Verbindungen werden durch Busverkehr bedient. Die Samtgemeinde hat rd. 16.113 Einwohner (Stand: September 2025).

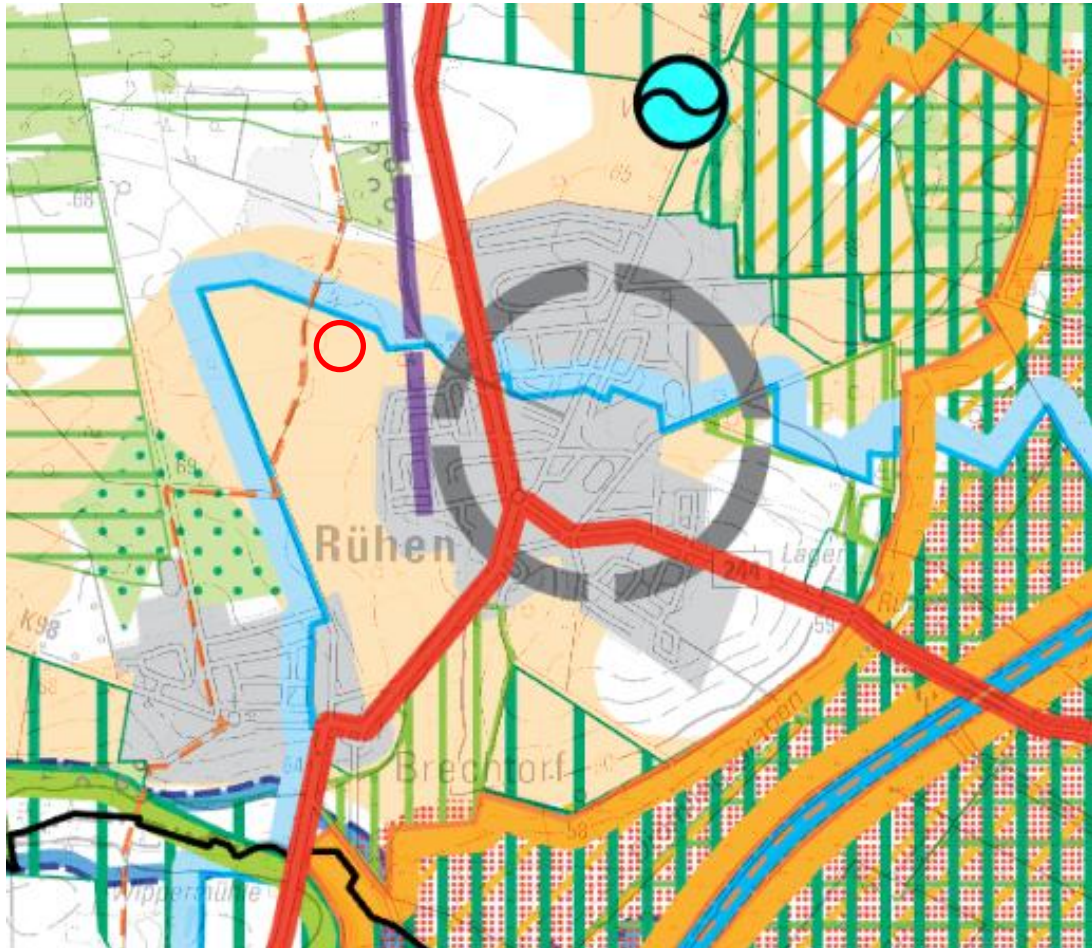
Die Gemeinde Rühren nimmt innerhalb der Samtgemeindegebietes Teilfunktionen eines Grundzentrums²⁾ im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung und des

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2017

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008, 1. Änd.

Wohnens wahr. Derzeit (Stand: Januar 2026) leben in der Gemeinde mit ihren Ortsteilen Brechtorf und Eischott insgesamt rd. 5.989 Einwohner. Die innerörtlichen Bereiche sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als bebauter Bereich gekennzeichnet.

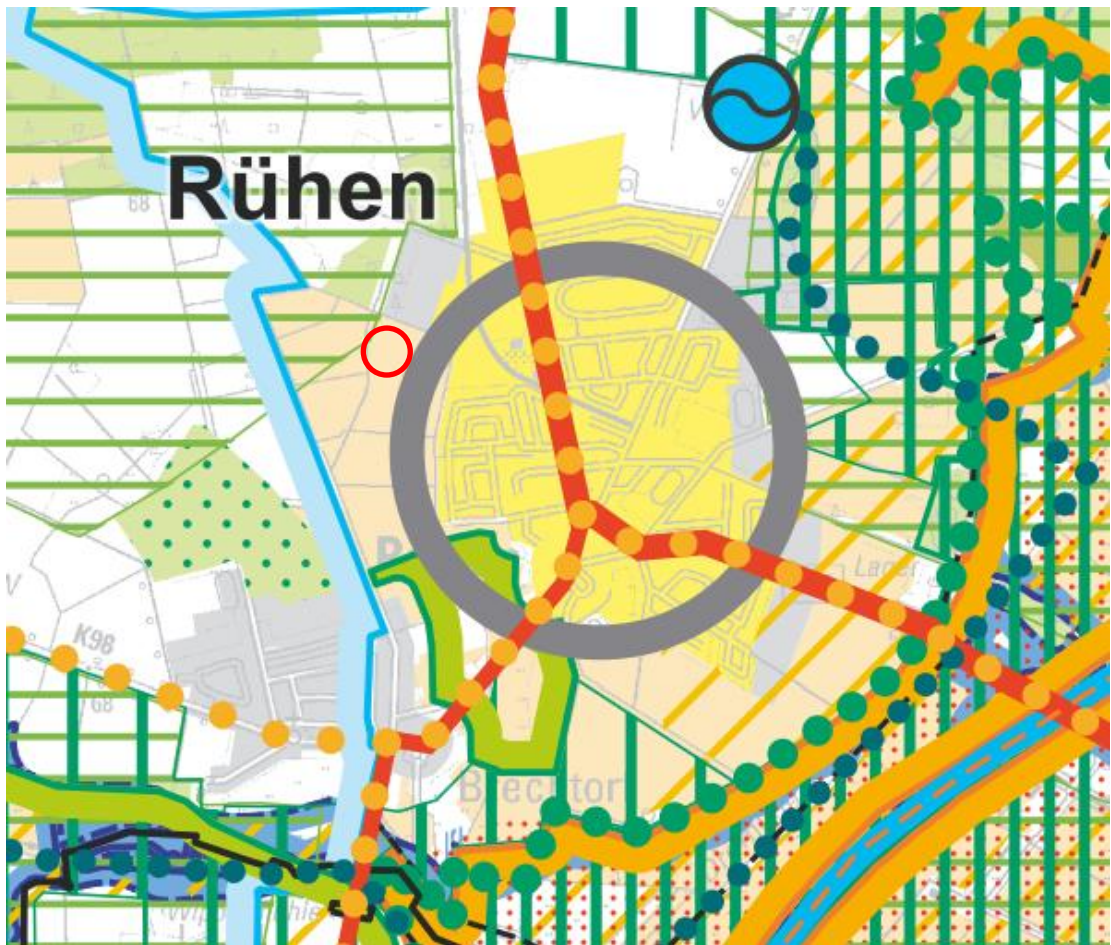
Das durch die vorliegende Planung erfasste Gebiet liegt innerhalb der Ortslage von Rühren.



Ausschnitt aus dem RROP 2008, 1. Änd. (Auszug ohne Maßstab)

Der nördliche Teil der Ortslage - hiervon ist das Plangebiet nicht erfasst - liegt in einem Vorranggebiet für Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung) (III 2.5.2 (6)). Nahezu die gesamte Umgebung der Ortschaft ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (III 2.1 (6)) ausgewiesen. Südwestlich der Ortslage grenzt in einiger Entfernung das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)) des Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiet) Drömling an. Für Teilbereiche gilt hier zudem ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)). Westlich der Ortslage ist im RROP ein Vorbehaltsgebiet für eine Eisenbahnstrecke (IV 1.3 (2)) enthalten, deren Verkehr mittlerweile eingestellt wurde.

In Überarbeitung der Regionalplanung erfolgte die Offenlegung des 1. Entwurfs des RROP 2025 vom 11.02.2026 bis 25.03.2026.



Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm 2025, 1. Entwurf (Auszug ohne Maßstab)

Entsprechend den Darstellungen des 1. Entwurf wird das Plangebiet als „Zentrales Siedlungsgebiet“ ausgewiesen.

Das Vorbehaltsgebiet für eine Eisenbahnstrecke ist entfallen. Das Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ ist westlich der Ortslage dargestellt und im Südwesten grenzt ein Vorranggebiet zur „Freiraumfunktionen“ an.

Rühren ist über die Bundesstraße B 244 (Nordwest-Südost) und die Landesstraße L 290 (Nordost-Südwest) nach Vorsfelde im Süden in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

ÖBNV

Die nächste Haltestelle befindet sich rd. 150 m östlich des Plangebietes an der Hauptstraße. Die Haltestelle „Schützenplatz“ wird von der Buslinie 151 Richtung Wittingen über Brome und der Buslinie 153 Richtung Wolfsburg angefahren.

Das durch die vorliegende Planung erfasste Gebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage Rühren und ist im Norden Süden und Westen von Wohnbebauungen umgeben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand: 50. Änderung) entwickelt, der für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) nach der Art der allgemeinen Nutzung darstellt.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, welche bereits überwiegend im Bebauungsplan „Am Schützenplatz“ planungsrechtlich abgesichert wurde.

Der Bebauungsplan „Am Schützenplatz“ gleichzeitig Teilaufhebung des Bebauungsplans "Kurze Straße Verlängerung" wurde am 13.06.2024 rechtskräftig. Er weist neben einem allgemeinen Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser auch eine Fläche für den Gemeindebedarf aus auf dem ein Kindergarten vorgesehen ist.

Da für die im Urplan vorgesehene Kindergartennutzung kein Bedarf mehr besteht, entfällt die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die betreffende Fläche daher vollständig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zudem wird der östliche Teil des Geltungsbereichs erweitert und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Da diese Fläche im Rahmen des Bebauungsplans „Kurze Straße Verlängerung“ als Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ dargestellt ist, wird sie im vorliegenden Bebauungsplans als Private Grünfläche angepasst.

Im Zuge dessen entfällt die festgesetzte Anpflanzungsfestsetzung, welche innerhalb des Baugebietes die Fläche für Gemeinbedarf im Norden von dem südlichen Wohngebiet trennen sollte. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt, wie ebenfalls ursprünglich geplant, über die Kurze-Straße im Süden. Die im Urplan festgesetzte Wendeanlage wird in das Zentrum des Geltungsbereichs bzw. des allgemeinen Wohngebietes verlegt, um auch die künftig im Norden gelegenen Baugrundstücke erschließen zu können.

Aufgrund der Größe des Plangebiets von weniger als 20.000 m² wird die 1. Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Planungsgeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,67 ha. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. 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") sind nicht gegeben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die benötigte Wohnbaufläche für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bauleitplanerisch vorzubereiten. Hier ist die Errichtung von ca. 8 Wohnbaugrundstücken geplant, um dem örtlichen Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die ursprünglich vorgesehene Kindergarten-nutzung im Urplan entfallen ist und die Fläche nun als Wohngebiet entwickelt werden soll. Zudem wird die östlich angrenzende Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Planungsfläche befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Rühren innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und grenzt im Osten an den bestehenden eingeschossigen Kindergarten von Rühren an.

Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich liegt zentral innerhalb des westlichen Siedlungsbereichs von der Ortschaft Rühren und grenzt nach Süden, Westen und Norden an Wohngebiete an. Östlich befindet sich der bestehende eingeschossige Kindergarten von Rühren.

Das 0,67 ha große Plangebiet ist bisher mit einem Wohn- und einem Nebengebäude bebaut und besteht ansonsten aus einer baum- und gehölzbestandenen innerörtlichen Gartenfläche. Nördlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan "Brauerstieg" mit ÖBV eine entlang des Plangebiets verlaufende öffentliche Grünfläche fest in deren Verlauf sich ein bestehender Graben mit einer Überfahrt befindet. Westlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz, an die im Norden ein allgemeines Wohngebiet anschließt.

2.1 Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Da die im Urplan vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten nicht mehr benötigt wird, wird diese Fläche nun, wie auch der südliche Bereich, als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Die geplante Wohnnutzung fügt sich hinsichtlich ihrer baulichen Prägung in die angrenzenden Wohngebiete ein. Um Störwirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft auszuschließen, werden nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Entsprechend der Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet werden für das Plangebiet deshalb die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine eingeschossige Bauweise sowie Einzel – oder Doppelhäuser beibehalten. Außerdem sind entsprechend die Grundstücke von mindestens 550 m² zu bilden. Um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Wohngebiet zu gewährleisten wird zur Höhenregulierung eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Diese

Höhen entsprechen dem Gebäudebestand im Umfeld des Plangebiets. Der Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben, Zwerchhäuser und Risalite ausgenommen, die 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten und nicht mehr als 1,50 m aus der Gebäudefront hervorspringen. Hierdurch soll den künftigen Bauherinnen und Bauherren die Möglichkeit zu einer individuellen Gestaltung ihrer Wohnhäuser gegeben werden, ohne den gewünschten "ruhigen" Gebietscharakter, im Sinne einer einheitlichen Gestaltung, zu beeinträchtigen.

2.2 Grünordnung

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Für den östlichen Teil im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche von einer Größe von rd. 0,07 ha mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Hier soll nicht gebaut werden, stattdessen soll eine angemessene und ortsübliche Durchgrünung gewährleisten sein. Hinsichtlich der Gestaltung der Gärten wird auf die geltenden Bestimmungen des § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung hingewiesen, wonach die nicht überbauten Grundstücksflächen grundsätzlich als Grünflächen zu gestalten sind, soweit sie nicht einer anderweitigen zulässigen Nutzung dienen.

Zur Gewährleistung einer Durchgrünung des Wohngebietes sind je Baugrundstück mindestens 2 heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind.

Im Allgemeinen Wohngebieten sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.

2.3 Verkehrsflächen

- Wendeanlage

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets verläuft über die Kurze-Straße im Süden. Die ursprünglich im Urplan geplante Wendeanlage wird beibehalten und zentral in den Geltungsbereich verlegt, um auch eine ausreichende Erschließung der nördlich gelegenen Baugrundstücke sicherzustellen. Die acht Baugrundstücke werden über die Wendeanlage erschlossen, welche zudem durch die Dimensionierung der Anlage die Einfahrt eines 3-achsigen Müllfahrzeugs erlaubt, s. Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3). Die Wendeanlage ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Anlieger" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestimmt.

Zugleich gilt für den Wendepunkt mit der besonderen Zweckbestimmung "Anlieger" ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 des BauGB.

- Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den Wohngrundstücken auf nächster Planungsebene nachzuweisen.

- ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle "Rühren Schütz-
zenplatz" in rd. 160 m Entfernung gewährleistet.

2.4 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung besteht die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie. Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. Es handelt sich um Flächen, die bereits erschlossen sind. Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird soweit möglich auf den Grundstücken versickert, das Schmutzwasser wird in das vorhandene Leitungsnetz eingeleitet.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bestand und Betrieb dieser Leitungen sind dauerhaft sicherzustellen. Ein Rückbau bei Gebäudeabriss ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Anschlussinhaber über den Bauherren-Service der Telekom zu beauftragen. Ein Neuanschluss am gleichen Standort kann ebenfalls über diesen Service beantragt werden.

Im Schutzstreifen des 0,4-kV-Kabels befinden sich Trinkwasser- und Niederschlagswasseranlagen des Wasserverbands Vorsfelde und Umgebung. Die vorhandene Schmutzwasserleitung ist als private Anschlussleitung zu bewerten.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Versickerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Die Sickerwasserrate beträgt gemäß den NIBIS Bodenkarten im Geltungsbereich > 100 – 150 mm/a. Die Grundwasserstufe beträgt im gesamten Geltungsbereich GWS 7, d.h. grundwasserfern.

Die Grundwasserneuausbildung zwischen 1991-2020 bildet die 30-jährigen Jahresmittelwerte. Sie beträgt im Geltungsbereich die Stufe 4 mit > 100-150 mm/a im gesamten Geltungsbereich.

Starkregen

Die im Geoportal veröffentlichte Hinweiskarte zur Starkregengefahr für Niedersachsen³⁾ zeigt, dass auf der Plangebietsfläche eine Überflutungstiefe von 10 bis < 30 cm gegeben ist. Im Rahmen der Planung der Ver- und Entsorgung sind geeignete Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Ableitung und Versickerung des anfallenden Regenwassers vorzusehen.

³⁾ Hinweiskarte Starkregengefahr (HWK_SRG), Geoportal.de. URL: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni [Zugriff am 21.05.2026].

2.5 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). 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.

2.6 Immissionsschutz

Im Planvorhaben wird ausschließlich ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, das auch in der Umgebung überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Lediglich östlich grenzt ein bestehender Kindergarten an, von dem Geräuscheinwirkungen ausgehen können. Die von der Kindertagesstätte ausgehenden Geräusche sind jedoch als ortsüblich und sozialadäquat einzustufen und grundsätzlich hinzunehmen. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG stellen Geräuscheinwirkungen durch Kindertageseinrichtungen im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Auch der mit dem Betrieb verbundene An- und Abfahrverkehr ist daher als zumutbar zu bewerten.

2.7 Kampfmittel

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortslage und ist teilweise bebaut. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Urplans „Am Schützenplatz“ wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – RD Hameln-Hannover im Rahmen des Planverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt und legt mit der Stellungnahme vom 20.09.2022 folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel ermittelt wurde, wird die Gemeinde Rühren im weiteren Planungsverlauf eine Kampfmitteluntersuchung veranlassen.

2.8 Bodenschutz und Archäologie

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer

Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens des Urplans „Am Schützenplatz“ wurde das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover im Rahmen des Planverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt und schreibt in seiner Stellungnahme vom 27.09.2022 folgendes:

Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 –). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten, Nutzung) anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geofahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/ oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter ["http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte"](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) 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).

3.0 Umweltbelange

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Ergänzend wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung – also vor Aufstellung dieses Bebauungsplans – erfolgt sind oder zulässig waren. Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zusätzlich darauf verwiesen, dass in Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB – wie bei der vorliegenden Planaufstellung – Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des o.g. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig sind und keinerlei Ausgleichs bedürfen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz oder dem Landesrecht liegt nicht vor. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

- Bestand

Der Planbereich besteht aus einem 0,67 ha großen innerörtlichen Grundstück, dass mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist und ansonsten aus Bäumen und Gehölzen bestanden, teilweise naturbelassenen Gartenfläche besteht.

Das Gebiet steht unter keinem besonderen Schutz.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewöhnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. liegen Angaben zu schützenswerten / besonders geschützten Arten nicht vor. Im Gegensatz zu den angrenzenden bebauten Gebieten ist der Plangeltungsbereich als wenig vorgeprägt einzustufen.

Altlasten sind für den Standort nicht bekannt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

- Planung

Bei Durchführung der Planung können maximal rd. 0,4 ha Fläche durch Haupt- und nebenanlagen sowie 0,08 ha durch Verkehrsflächen versiegelt werden.

- Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung entstehen durch neue Versiegelungen Eingriffe in einen innerörtlichen bisher nur teilweise vorbelasteten Bereich. Durch die bauleitplanerisch vorbereiteten Maßnahmen der Innenentwicklung wird dem Sparsamkeitsgebot von Grund und Boden gem. § 1a BauGB Absatz 2 Rechnung getragen und berücksichtigt somit gem. § 1 BauGB Absatz 6 Satz 7 auch die Belange des Umweltschutzes, da weniger beeinträchtigte Flächen geschützt werden.

Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgen könnte.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe.

Die Gemeinde verzichtet daher begründeter Maßen auf eine konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,51 ha	76 %
Private Grünfläche	0,08 ha	12 %
Verkehrsflächen	0,08 ha	12 %
Plangeltungsbereich	0,67 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Internet sowie mit einer Auslegung in der Gemeinde Rühren vom 26.06.2026 bis zum 09.07.2026 in der Gemeinde Rühren stattgefunden.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom.....

- Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung in der Zeit vom bis zum stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Da das Planverfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht durchgeführt wurde, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen auszubauenden Netze.

9.0 Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan ist mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht worden.

Sie wurden in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Rühren unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung beschlossen.

Rühren, den

.....
(Bürgermeister)