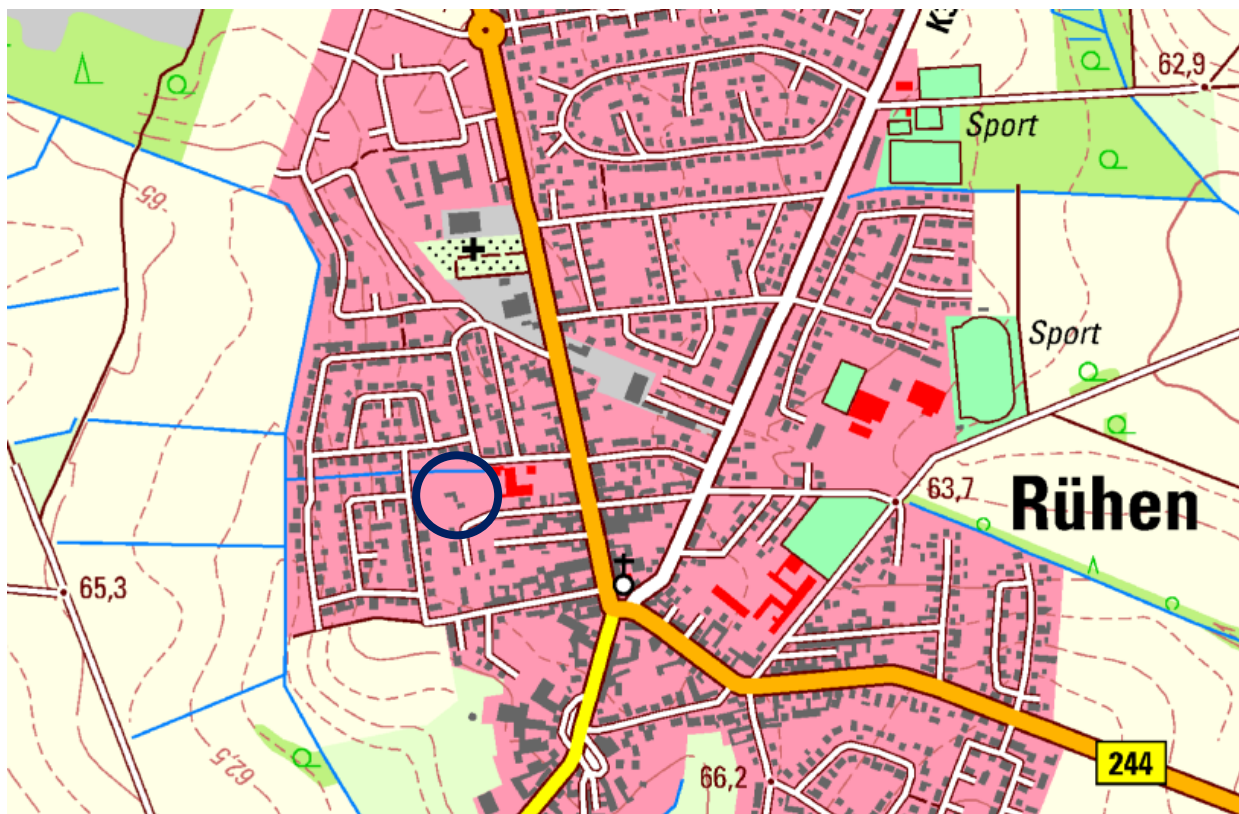


## Begründung zum Bebauungsplan

### "Am Schützenplatz"

gleichzeitig Teilaufhebung des Bebauungsplans "Kurze Straße Verlängerung"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK2)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 20



Stand: 08/2023

§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB i.V. § 13a BauGB

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Kolb, M. Sc. S. Özkürkçü  
Mitarbeit: A. Hoffmann, A. Körtge, K. Müller, M. Pfau

---

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	8
2.5 Immissionsschutz	10
2.6 Kampfmittel	11
2.7 Archäologie und Bodenschutz	11
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>12</b>
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>14</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>14</b>
<b>7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>15</b>

---

## 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 Vorgaben <sup>1)</sup> 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 Vorgaben <sup>2)</sup> 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 dem Zentralort grenzen zudem im Nordosten und Südosten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft an, die gesamte Ortslage liegt außerhalb 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 eine Bevölkerung von rd. 17.095 Menschen, Stand: Januar 2023.

---

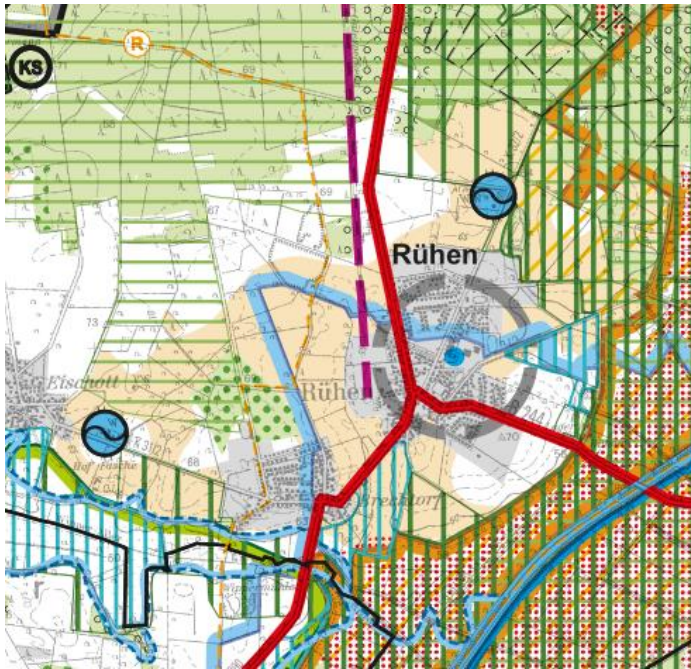
<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2017

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008, 1. Änderung

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Die Gemeinde Rühren nimmt innerhalb der Samtgemeindegebietes Teilfunktionen eines Grundzentrums<sup>3)</sup> im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung und des Wohnens wahr. Derzeit (Stand: Januar 2023) leben in der Gemeinde mit ihren Ortsteilen Brechtorf und Eischott insgesamt rd. 6.088 Menschen. Die innerörtlichen Bereiche sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als bebauter Bereich gekennzeichnet.

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



Ausschnitt aus dem RROP 2008, 1. Änderung

Der nördliche Teil der Ortslage – hiervon ist das Plangebiet nicht erfasst – liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung). Nahezu die gesamte Umgebung der Ortschaft ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen Südwestlich der Ortslage grenzt in einiger Entfernung das Vorranggebiet für Natur und Landschaft des Drömling an. Für Teilbereiche gilt hier zudem ein Vorbehaltsgebiet für Erholung. Westlich der Ortslage ist im RROP 2008, 1. Änderung ein Vorbehaltsgebiet für eine Eisenbahnstrecke enthalten, deren Verkehr mittlerweile eingestellt wurde.

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.

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

<sup>3)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008, 1. Änderung

## 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. Hieraus können für Wohnfolgeeinrichtungen Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die den Wohnbauflächen zugeordnet sind. Der Bebauungsplan wird demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Bei dem Planbereich handelt es sich überwiegend um eine innerörtliche unbeplante Fläche und gleichzeitig die geringfügige Teilaufhebung des östlich angrenzenden Bebauungsplans "Kurze Straße Verlängerung"

Der Gemeinde Rühren beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Schützenplatz" die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf für einen Kindergarten und eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zu schaffen.

Der Planungsgeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,57 ha. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

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

---

Ziel der Planung ist es, an einem zentralen Standort in Rühren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer in der Samtgemeinde Brome benötigten Kita zu schaffen, um dem infolge der positiven Bevölkerungsentwicklung bestehenden Bedarf nach Kinderbetreuungsplätzen nachkommen zu können.

Hierzu kann in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Kindergarten in Rühren, nach Aufgabe einer bisherigen Wohnnutzung, ein innerörtlich gelegenes Grundstück von der Gemeinde erworben werden. Um eine für die Planung nicht benötigte Restfläche der Liegenschaft ebenfalls einer Nutzung zuzuführen wird hier außerdem ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von ca. 5 Wohnbaugrundstücken geplant, die der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage dienen.

Aufgrund des bestehenden Bedarfs und weil an anderer Stelle in Rühren derzeit keine geeigneten Flächen für die Ansiedelung eines Kindergartens zu Verfügung stehen, hat die Gemeinde Rühren derzeit außerdem kaum Entscheidungsspielraum hinsichtlich der Flächenauswahl.

---

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

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 mittig 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 0,56 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 Örtlicher Bauvorschrift (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. Südlich des Plangebiets enthält der Bebauungsplan "Brauerstieg" mit ÖBV die Festsetzung einer 4,5 m öffentlichen Verkehrsfläche als Verbindung zwischen "Albrecht-Dürer-Straße" und "Kurze Straße".

## **2.1 Baugebiete**

---

### **- Flächen für den Gemeinbedarf/ Kindergarten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Die Samtgemeinde plant in der Gemeinde Rühren einen Kindergarten, der entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt wird. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Kindergartens mit den dazugehörigen Außenspielflächen und den notwendigen Stellplätzen vorgesehen.

Um die Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine eingeschossige Bauweise fest. Dies entspricht in etwa den baulichen Gegebenheiten des Umfelds, insbesondere des östlich angrenzenden bestehenden Kindergartens.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Da bei der Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf üblicherweise von großen Baukörpern auszugehen ist, verläuft die Baugrenze zu der jeweils westlichen, nördlichen und südlichen in einem Abstand von 5,0 m zur äußeren Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche. So entsteht ein großes zusammenhängendes Baufenster das eine flexible Gebäudeanordnung innerhalb der Fläche ermöglicht. Der Abstand von 5,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt einen hier festgesetzten 3,0 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen, zu dem die Baugrenze nochmals einen Abstand von 2,0 m einhält. Dies dient dem Schutz der festgesetzten Anpflanzungen die als "Puffer" zwischen dem künftigen Kindergartengelände und dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet vorgesehen ist. Um dies zu erreichen sind innerhalb des Pflanzgebotes dreireihige Anpflanzungen in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze vorzunehmen. Zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit sind die Gehölze auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Auf den verbleibenden südlichen Flächen des Plangebiets plant die Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet, das sich hinsichtlich seiner baulichen Wirkung in die angrenzenden Wohngebiete einfügt. Das allgemeine Wohngebiet soll vordringlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Um dieses Ziel zu fördern und 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 der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne "Brauerstieg" mit ÖBV und "Kurze Straße Verlängerung" werden für das Plangebiet deshalb eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine eingeschossige Bauweise sowie Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Außerdem sind entsprechend Grundstücke von mindestens 550 m<sup>2</sup> 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 Bauherrinnen und Bauherren die Möglichkeit zu einer individuellen Gestaltung ihrer Wohnhäuser gegeben werden, ohne den gewünschten "ruhigen" Gebietscharakter, im Sinne einer einheitlichen Gestaltung, zu beeinträchtigen. Zur Gewährleistung einer Durchgrünung des Wohngebietes sind je Baugrundstück mindestens 2 heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsischer Bauordnung hingewiesen, wonach die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

## **2.2 Verkehrsflächen**

### **- Wendeanlage**

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets verläuft über die Kurze-Straße im Süden. Die fünf Baugrundstücke werden über eine Wendeanlage erschlossen, welche zudem durch die Dimensionierung der Anlage die Einfahrt eines 3-achsigen Müllfahrzeugs erlaubt, s. Vorgaben der RASSt 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 Wendepplatz mit der besonderen Zweckbestimmung "Anlieger" ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 des BauGB.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze besteht die Möglichkeit eine, im angrenzenden Bebauungsplan "Brauerstieg" mit ÖBV bauleitplanerisch gesicherte, aber noch nicht ausgebaute Verbindungsstraße von 4,50 m zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Kurzen Straße zu errichten.

### **- Stellplatzflächen**

Die erforderlichen Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den Wohngrundstücken und dem Kindergartengelände nachzuweisen. Da die für einen Kindergarten erforderlichen Einstellplätze in der Regel nicht den kurzfristigen Einstellplatzbedarf, der

---

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

durch das Bringen und Holen der Kindergartenkinder entsteht, abdecken, nimmt die Gemeinde in Kauf, dass hierfür auch der bestehende öffentliche Parkraum in der "Schützenstraße" oder der großzügig dimensionierte "Kurze Straße" in Anspruch genommen werden, bzw. die Parkplätze östlich der Gemeindeverwaltung mit genutzt werden.

#### - ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle "Rühren Hauptstraße" in rd. 220 m Entfernung gewährleistet.

### 2.3 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.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** schreibt in seiner Stellungnahme vom 29.09.2022 folgendes:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden. Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

### 2.4 Brandschutz

---

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

In der Stellungnahme der **Brandschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** vom 04.10.2022 wird folgendes geschrieben:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

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. In 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.



---

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brand-schutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,5, GFZ: 0,5] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,35, GFZ: 0,35] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zurzeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde 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 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte 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. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwasser-menge 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 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durch-fahrten 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 Rettungs-fahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuer-wehr).

---

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Seitens der **Unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** wird am 04.10.2023 folgende Stellungnahme gegeben:

Seitens des Landkreises Gifhorn ist die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten:

Mindestradius für Wendekreise und Kurven:  $r = 10,0$  m; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens 1,0 m. Anwohner von Straßen, die die o. g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

In seiner Stellungnahme vom 15.09.2022 schreibt die **LSW Netz GmbH & Co. KG Wolfsburg** folgendes:

Im Plangebiet verläuft ein 0,4 kV-Hausanschluss des Bestandsgebäudes und entlang des Fußweges ein 0,4 kV-Kabel der LandE GmbH, die durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben werden. Die genannten Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstigen Bauwerken überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW\_Anweisungen\_zum\_Schutz\_unterirdischer\_Leitungen.pdf" zu beachten. Zur Information haben wir Ihnen Planunterlagen der Bestandsanlagen angehängt ("220915 Rühren, BP Am Schützenplatz - Bestandsleitungen.pdf").

Leistungsbedarfe der geplanten KITA sind uns frühzeitig mitzuteilen.

## 2.5 Immissionsschutz

---

Allgemeine Wohngebiete dienen nur vorwiegend, aber nicht ausschließlich dem Wohnen. Eine Kindertagesstätte ist in einem allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale oder gegebenenfalls auch kirchliche Zwecke allgemein zulässig, weil gerade in Wohngebieten ein unmittelbares Bedürfnis für diese Anlagen besteht. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen sind ortsüblich, sozialadäquat und von der Bevölkerung allgemein zu akzeptieren.

Das folgt bereits daraus, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind.

Der Lärm der von Kindergärten ausgeht stellt gem. § 22 BImSchG und im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO keine schädliche Umwelteinwirkung dar und ist gemäß Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) als sozial adäquat hinzunehmen. Dies gilt auch für den damit verbundenen An- und Abfahrverkehr:

## 2.6 Kampfmittel

---

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

Folgende Stellungnahme wird seitens des **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** vom 20.09.2022 gegeben:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

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.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

## 2.7 Archäologie und Bodenschutz

---

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

**Die Kreis- und Stadtarchäologie des Landkreises Gifhorn** gibt folgende Stellungnahme vom 05.10.2022:

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).

**Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** schreibt in seiner Stellungnahme vom 27.09.2022 folgendes:

### Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen  $\leq 200$  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

---

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

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](http://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](mailto:markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de).

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

### **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.

---

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

### **- Bestand**

Der Planbereich besteht aus einem 0,56 ha großen innerörtlichen Grundstück, das mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist und ansonsten besteht es aus Bäumen und Gehölzen, teilweise naturbelassenen Gartenfläche. Der überwiegende Teil wird erstmalig bauleitplanerisch in Anspruch genommen, mit Ausnahme des östlich gelegenen 2,5 m breiten Streifens für den der angrenzende Bebauungsplan "Kurze Straße Verlängerung" einen Fußweg festsetzt.

Das Gebiet steht unter keinem besonderen Schutz.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. liegen Angaben zu schützenswerten/ besonders geschützten Arten nicht vor. Ob besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden sind ist derzeit noch nicht bekannt, hierzu ist im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Begutachtung geplant. 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 0,35 ha Fläche durch Haupt- und nebenanlagen sowie 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 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.

---

 Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

#### 4.0 Flächenbilanz

---

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,29 ha	52 %
Gemeinbedarfsflächen	0,21 ha	37 %
Verkehrsflächen	0,06 ha	11 %
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>0,56 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 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 wurde im Rahmen einer Auslegung vom 05.09.2022 bis zum 26.09.2022 in der Gemeinde Rühren durchgeführt.

##### - Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.09.2022 unterrichtet.

##### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

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

#### 7.0 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.

---

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

## **8.0   Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

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)