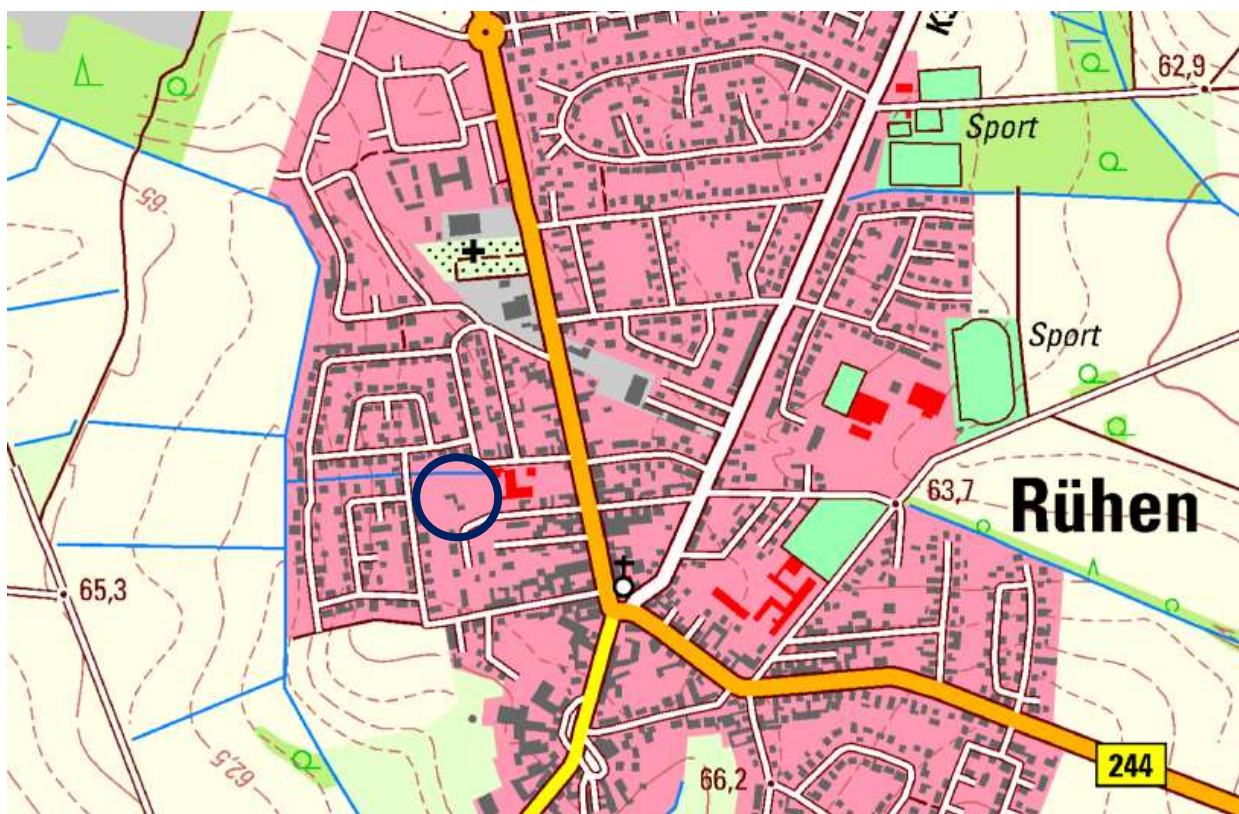


Begründung zum Bebauungsplan "Am Schützenplatz"

gleichzeitig Teilaufhebung des Bebauungsplans "Kurze Straße Verlängerung"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 08/2022
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB i.V. § 13a BauGB

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

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. U. Kolb
Mitarbeit: A. Hoffmann, A. Körtge, K. Müller, M. Pfau

Gemeinde Rühren, 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	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	8
2.5 Immissionsschutz	8
2.6 Kampfmittel	9
2.7 Bodenschutz	9
3.0 Umweltbelange	9
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	9
4.0 Flächenbilanz	10
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	10
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	10
7.0 Zusammenfassende Erklärung	11
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	11
10.0 Verfahrensvermerk	11

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 derzeit rd. 15.324 Einwohner.

Die Gemeinde Rühren nimmt innerhalb der Samtgemeindegebietes Teilfunktionen eines Grundzentrums²⁾ im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung und des Wohnens wahr. Derzeit (Stand: Juni 2020) leben in der Gemeinde mit ihren Ortsteilen

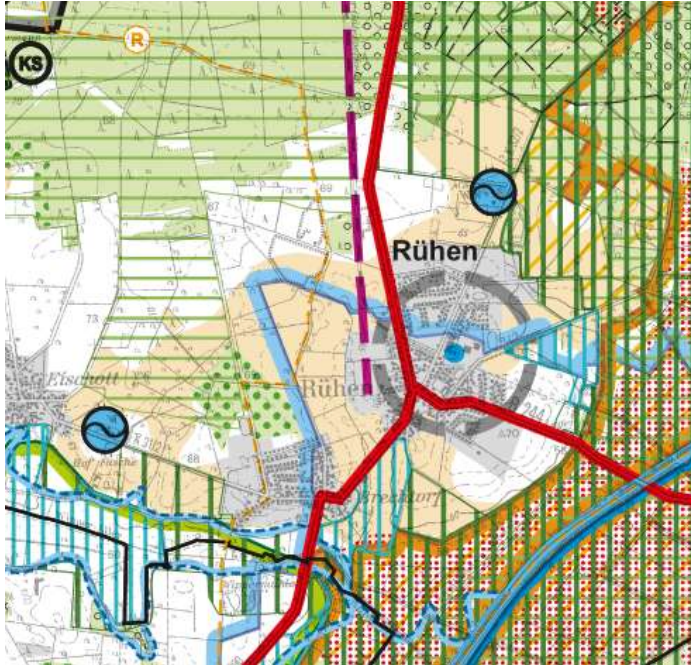
¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2017

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

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Brechtorf und Eischott insgesamt rd. 5.843 Einwohner. 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. Änd.

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 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

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"

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Der Gemeinde Rühren beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Schützensplatz" 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 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.

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. 3 – 4 Wohnbaugrundstücken geplant, die der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage dienen.

Zur Sicherung einer guten fußläufigen Erschließung des geplanten Kindergartens wird ein 2,5 m breiter Streifen des angrenzenden Bebauungsplans "Kurze Straße Verlängerung" in das Plangebiet einbezogen für den im geltenden Rechtsplan ein Fußweg in der Breite von 2,5 m festgesetzt ist. Da diese Breite nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, wird der Weg künftig in einer Breite von 3,5 m festgesetzt und kann damit im Notfall auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Um diese Erschließung zu sichern wird auch der Anschlussbereich im Norden über einen bestehenden Graben mit in das Plangebiet aufgenommen. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche ist über eine von Süden von der Kurzen Straße abzweigende Anliegerstraße geplant. Außerhalb des Plangebiets ist eine Erschließung über eine bauleitplanerisch gesicherte, aber noch nicht ausgebaute Verbindungsstraße zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Kurzen Straße möglich.

Aufgrund des bestehenden Bedarfs und weil an anderer Stelle in Rühren derzeit keine geeigneten Flächen für die Ansiedelung eines Kindergartens zu Verfügung stehen, hat

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

die Gemeinde Rühren derzeit außerdem kaum Entscheidungsspielraum hinsichtlich der Flächenauswahl.

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 0,57 ha große Plangebiet ist bisher mit einem Wohn- und einem Nebengebäude bebaut und besteht ansonsten aus einer baum- und gehölzbestandenen innerörtlichen Gartenfläche besteht. 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. 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 (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 östlichen in einem Abstand von 5 m und nach Süden hin in einem Abstand von 7 m zur äußeren Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche. So entsteht ein großes zusammenhängendes Baufenster das eine flexible Gebäudeanordnung innerhalb der Fläche ermöglicht. Der Abstand von 7 m zur südlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt einen hier festgesetzten 5 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen, zu dem die Baugrenze nochmals einen Abstand von 2 m einhält. Dies dient dem Schutz der festgesetzten Anpflanzungen die als "Puffer" zwischen dem künftigen Kindergarten Gelände und dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet vorgesehen ist. Um dies zu erreichen sind innerhalb des Pflanzgebotes dreireihige Anpflanzungen in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 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 Flächen des Plangebiets plant die Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet, das sich hinsichtlich seiner baulichen Wirkung in die angrenzenden Wohngebiete einfügt. Entsprechend der Festsetzungen der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne "Brauerestieg" mit ÖBV und "Kurze Straße Verlängerung" werden für das Plangebiet deshalb eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine eingeschossige Bauweise sowie Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Außerdem sind entsprechend Grundstücke von mindestens 500 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. Zur Gewährleistung einer Durchgrünung des Wohngebietes sind je Baugrundstück mindestens 2 heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind.

2.2 Verkehrsflächen

- Anliegerstraße

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche ist über die Festsetzung einer, im Süden von der Kurzen Straße abzweigende 7,5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier für Anlieger, geplant.

Entlang der südlichen Plangebietsgebietsgrenze besteht die Möglichkeit eine, im angrenzenden Bebauungsplan "Brauerestieg" mit ÖBV bauleitplanerisch gesicherte, aber noch nicht ausgebaute Verbindungsstraße zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Kurzen Straße zu errichten.

- Fußweg

Zur Sicherung einer guten fußläufigen Erschließung des geplanten Kindergartens wird ein 2,5 m breiter Streifen des östlich angrenzenden Bebauungsplans "Kurze Straße Verlängerung" in das Plangebiet einbezogen für den bisher im geltenden Rechtsplan ein Fußweg in der Breite von 2,5 m festgesetzt ist. Der Bebauungsplan "Kurze Straße" wird in diesem Flächenumfang aufgehoben.

Da die ehemals festgesetzte Fußwegbreite nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, wird der Weg künftig entlang der Gemeinbedarfsfläche in einer Breite von 3,5 m festgesetzt und kann somit im Notfall auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Um diese Erschließung zu sichern wird auch der Anschlussbereich im Norden über einen bestehenden Graben mit in das Plangebiet aufgenommen. Im Süden geht der Fußweg in eine Anliegerstraße über.

Insgesamt besteht eine sehr gute fußläufige Anbindung der angrenzenden Wohngebiete auch durch den nördlich des Plangebiets verlaufenden Fußweg zwischen der "Albrecht-Dürer-Straße" und der Straße "Am Schützenplatz".

- Stellplatzflächen

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

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 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 dimensionierten "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 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 RAS 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.

2.4 Brandschutz

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

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, Kinderspielplätzen 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 Satz2 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.

2.7 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.

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 0,57 ha großen innerörtlichen Grundstück, das mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist und ansonsten aus mit Bäumen und Gehölzen bestandenen teilweise naturbelassenen Gartenflächen besteht. 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.

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

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. 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 0,37 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.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,20 ha	35 %
Gemeinbedarfsflächen	0,33 ha	58 %
Verkehrsflächen	0,04 ha	7 %
Plangeltungsbereich	0,57 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemeinde Rühren, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung vom bis zum 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.....

- 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 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.

10.0 Verfahrensvermerk

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

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)