
Samtgemeinde Papenteich

Gemeinde Rötgesbüttel

Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan *An der Bahn* – 1. Änderung

(gleichzeitig 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (*Klarstellungssatzung*) gem. § 34 Abs. 4 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Entwurf Begründung

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.06.2024

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltverzeichnis

1	Anlass der Änderung.....	3
2	Zum Verfahren.....	5
3	Vorgaben und bestehender Bebauungsplan.....	6
4	Städtebauliche Konzeption und Konfliktpotentiale	11
5	Flächenbilanz	15
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Bauweise	17
6.4	Baugrenze.....	17
6.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	15
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	16
6.7	Textliche Festsetzungen	19
7	Hinweise	19
8	Ver- und Entsorgung.....	21
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	23
10	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten.....	24

1 Anlass der Änderung

Die Gemeinde Rötgesbüttel (2.471 Einwohner; Stand 31.12.2022) stellt sich als die nördlichste Gemeinde der insgesamt sechs Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Papenteich dar. Gelegen im Süden des Landkreises Gifhorn schließen sich die Gemarkungen der Gemeinde Ribbesbüttel im Norden, Adenbüttel im Westen, Vordorf und Meine im Süden sowie Isenbüttel im Nordosten an.

Aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg und zum Mittelzentrum Gifhorn verzeichnete die Ort Rötgesbüttel in den vergangenen Jahrzehnten ein starkes Wachstum. In den letzten 50 Jahren ist die Einwohnerzahl von 977 Einwohnern im Jahr 1970 auf 2.456 Personen im Jahr 2021 angestiegen, was einer Zunahme von ca. 150 % entspricht. Die große Attraktivität als Wohnstandort beruht dabei im Wesentlichen auf der verkehrsgünstigen Lage im Zuge der B4 und im Verlauf der Regionalbahnstrecke Braunschweig-Uelzen. Durch den Ausbau des Bahnhofes in Rötgesbüttel und eine damit verbundene höhere Taktung des Zugverkehrs wurde die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV zuletzt weiter aufgewertet. Außerdem begründen die im Ort vorhandenen sozio-kulturellen Einrichtungen (u.a. Bürgerhalle, Kirche, Kindergarten, Grundschule, Vereine) und die durch Lebensmittelmarkt, Bäckerei und Fleischerei bestehenden Versorgungsmöglichkeiten eine funktionale Grundausstattung.

In der Vergangenheit wurden die hohen Zuwachsquoten einseitig durch eine stetige Bereitstellung von neuen Baugebieten am Ortsrand gewährleistet. Auch mittelfristig ist eine weitere Siedlungsentwicklung im Süden des Ortes vorgesehen. Zeitgleich verfolgt die Gemeinde aber auch eine Aktivierung von zusätzlichen Bauflächen innerhalb des Siedlungsbestandes. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen innerörtliche Flächenpotentiale erschlossen werden, um dem Verbrauch von Flächen und Ressourcen am Siedlungsrand zumindest einzudämmen. Unter diesem Aspekt wurde im Rahmen des Förderprogrammes der Dorfentwicklung ein Baulücken- und Leerstandskataster angelegt, in dem geeignete Flächen zur Nachverdichtung bzw. zur Innenentwicklung aufgenommen wurden. Bei Verfügbarkeit kann die Gemeinde somit vergleichsweise zügig entsprechende planerische Schritte einleiten.

In diesem Sinne wird auch der vorliegende Bebauungsplan entwickelt, der die in der Flur 7 der Gemeinde Rötgesbüttel gelegenen Flurstücke 17/6, 17/7, 21/1, 21/4, 21/ 5, 21/6 und 24/2 umfasst. Das von den Verkehrsflächen der *Alte Heerstraße* (K 52) und der Bahnlinie Braunschweig - Uelzen flankierte Plangebiet stellt sich dabei als östlicher Abschnitt des Geltungsbereichs der Satzung dar, die seitens der Gemeinde 1999 zur *Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles* gem. § 34 Abs. 4 BauGB erlassen wurde. Durch die Aufgabe einer das Plangebiet querenden Versorgungsleitung, vor allem aber aufgrund der Erweiterung der Ortsdurchfahrt im Zuge der K 52 besteht einerseits die Möglichkeit einer Ausweitung der überbaubaren Fläche. Gegenüber den Festlegungen der *Klarstellungssatzung* verbindet sich damit andererseits aber auch die Notwendigkeit, auf der zur Verfügung stehenden Baufläche eine erhöhte Überbaubarkeit zuzulassen.

Beide planungsrechtlichen Änderungen stehen im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel der *Nachverdichtung*, was im vorliegenden Fall die Aufstellung als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gem. § 13a BauGB rechtfertigt.

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn*
Verfahren gem. § 13 a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*
Entwurf Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Amtliche Karte (Quelle: LGLN) mit verzeichnetem Plangebiet (gestrichelt)



Plangebiet (Strichlinie) des Bebauungsplanes im **Luftbild (Quelle LGLN, 2023)**

Die Ausweisung erfolgt konform mit der vom Gesetzgeber beabsichtigten bevorzugten Aktivierung von vorhandenen Brachflächen oder von gering verdichteten innerörtlichen Flächen gegenüber flächenhaften Erweiterungen am Siedlungsrand. Somit wird einerseits einer weiteren baulichen Entwicklung am Ortsrand zu Lasten der Belange von Naturschutz, aber auch der Landwirtschaft, begegnet; andererseits wird der innerörtliche Bereich als vielfältiger Funktionsraum weiter bzw. wiederbelebt.

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich einerseits um die bauliche Entwicklungsmöglichkeit von bisher unbebauten, als Gartenland genutzten Flächen, die durch den Verlauf der Baugrenze in der zu Grunde liegenden *Klarstellungssatzung* als nicht überbaubar ausgewiesen sind. Andererseits wird mit der Erhöhung der Grundflächenzahl die mögliche Überbaubarkeit im Plangebiet vergrößert. Durch die geplante Aufsiedlung der Freiflächen bzw. die zusätzliche bauliche Verdichtung auf den Grundstücken wird der Bedarf für eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft im Sinne der *Nachverdichtung* vermieden.

Planungsrechtlich ist die neu beplanbare Fläche bereits als Baugebiet ausgewiesen. Die seit 1999 rechtskräftige *Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Klarstellungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 BauGB* definiert hier ein *Dorfgebiet*. Da der vorliegende Bebauungsplan somit im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst eine maximal überbaubare Fläche (vgl. Kapitel 5) von insgesamt lediglich 2.512 m² (6.280 m² (Wohngebiet) x 0,4 (max. GRZ)). Dabei bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die umgebende erschließende private Verkehrsfläche unberücksichtigt. Die maximal überbaubare Fläche beträgt im Baugebiet damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor: Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung; zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In unmittelbarer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter; das nächstgelegene FFH-Gebiet „Maaßeler Lindenwald“ südwestlich des Ortes weist einen Abstand von mind. 2 km auf. Aus dem deutlichen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und der (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes ableiten. Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn*

Verfahren gem. § 13 a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Entwurf Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante, in einem höheren zulässigen Maß verdichtete Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre für die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan mögliche zusätzliche Verdichtung die *Eingriffsregelung* gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 wird außerdem von der *Umweltprüfung* gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom *Umweltbericht* gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten, was in diesem Falle gesonderte Vorgaben zur Baufeldfreimachung und zur Gehölzentfernung erforderlich macht (vgl. Hinweise Nr. 4 und 5). Um auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird darüber hinaus die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen empfohlen. Überdies ist das Trinkwasserschutzgebiet im Planungsraum zu beachten.

3 Vorgaben und bestehendes Planungsrecht

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich - wie das gesamte Gebiet der Ortslage von Rötgesbüttel - als *Siedlungsbereich* gekennzeichnet (vgl. nachfolgende Darstellung; hier flächenhaft *grau* eingetragen). Aufgrund seiner geringen Größe bzw. Einwohnerzahl ist dem Ort keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Hinsichtlich einer vertretbaren Siedlungsentwicklung unterliegt der Ortsteil gem. dem RROP somit der sog. *Eigenentwicklung*, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit 2.456 Einwohnern und einem Planungshorizont von zehn Jahren errechnet sich danach ein Potenzial von zusätzlich ca. 85 Wohneinheiten für die gesamte Gemeinde.

Aufgrund seiner Lage an der Siedlungsachse Braunschweig - Gifhorn und dem Anschluss an die regionale Bahnlinie Braunschweig – Uelzen wird dem Ort aber raumordnerisch eine gewisse Überschrei-

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn*

Verfahren gem. § 13 a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Entwurf Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

tung der Orientierungswerte zugestanden. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung eines erweiterten Planungshorizontes wird derzeit ein großes Baugebiet (*Südfeld II*) im Süden der Ortslage entwickelt.

Auf die begrenzte Anzahl der neu entwickelbaren Wohneinheiten ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes allerdings nur teilweise anrechenbar. Mit der Rechtskraft der ursprünglichen *Klarstellungssatzung* ist bereits eine Überbauung und damit eine Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet abgegolten. Durch die mit der Vorlage dieses Bebauungsplanes beabsichtigten erhöhten baulichen Verdichtung kann nunmehr eine erhöhte Anzahl von etwa drei Wohneinheiten angenommen werden.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des RROP ist Rötgesbüttel von zahlreichen Funktionsbereichen umgeben, die sich teilweise überlagern. Während das *Vorbehaltsgebiet* eine unverbindliche Gebietskategorie darstellt, verbinden sich mit der Darstellung als *Vorranggebiet* konkrete und verbindliche Maßgaben, die u.a. im Rahmen der Bauleitplanung aufzugreifen sind.

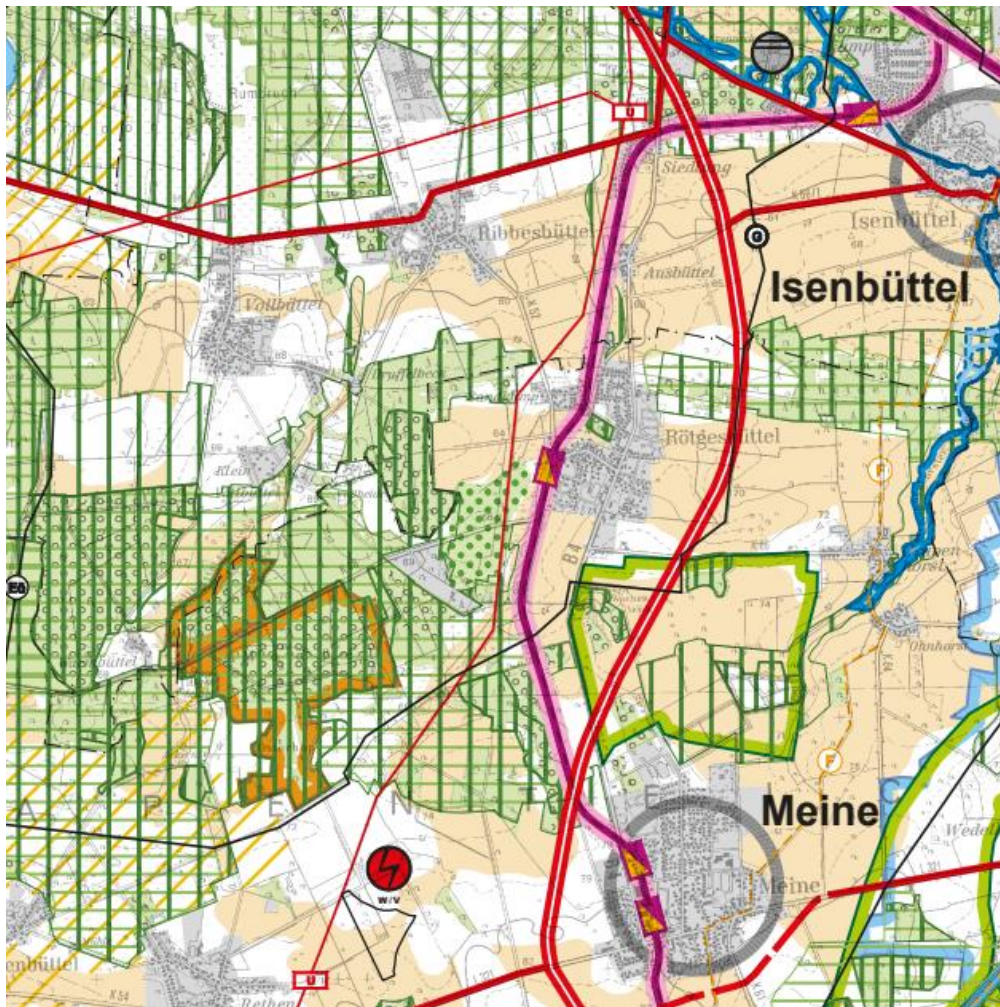
Rötgesbüttel ist von ausgedehnten *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* umgeben (vgl. nachfolgende Darstellung; hier flächenhaft *beigefarben* eingetragen). Eingelagert ist im Norden die Niederungsfläche im Zuge der *Ausbütteler Riede*, die als ein *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* dargestellt ist (hellgrüne Fläche mit dicht gestellten senkrechten dunkelgrünen Streifen). Umgeben von Siedlungsflächen besteht auch im westlichen Bereich der Ortslage ein entsprechend gekennzeichnete Niederungsbereich.

Die nordwestlich und nordöstlich von Rötgesbüttel liegenden Waldflächen sind als *Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft* dargestellt (hellgrüne Fläche mit weit auseinander gesetzten senkrechten dunkelgrünen Streifen). Im Südwesten der Gemarkung ist eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als ein *Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils* verzeichnet (hellgrüne Fläche mit dunkelgrünen Punkten).

Südöstlich von Rötgesbüttel ist ein ausgedehnter Bereich als *Vorranggebiet Freiraumfunktion* dargestellt (parallel geführte dunkelgrüne und hellgrüne Linien). Neben der Kennzeichnung der landwirtschaftlichen Flächen als entsprechende *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* sind kleinere Landschaftsbestandteile (Wald, Gehölze, Gewässer) als *Vorbehalts-* oder auch als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* markiert.

Als Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist das etwa 2 km südlich gelegene Meine als *Grundzentrum* dargestellt. Der Hauptort übernimmt zentrale Versorgungsaufgaben für das gesamte Gemeindegebiet und weist wichtige soziale und kulturelle Einrichtungen auf. Ein weiteres Grundzentrum ist der namensgebende Hauptort der etwa 3 km nordöstlich gelegenen Nachbargemeinde Isenbüttel. Das Mittelzentrum Gifhorn befindet sich rd. 10 km nördlich von Rötgesbüttel, während das Oberzentrum Braunschweig im Süden rd. 15 km entfernt liegt.

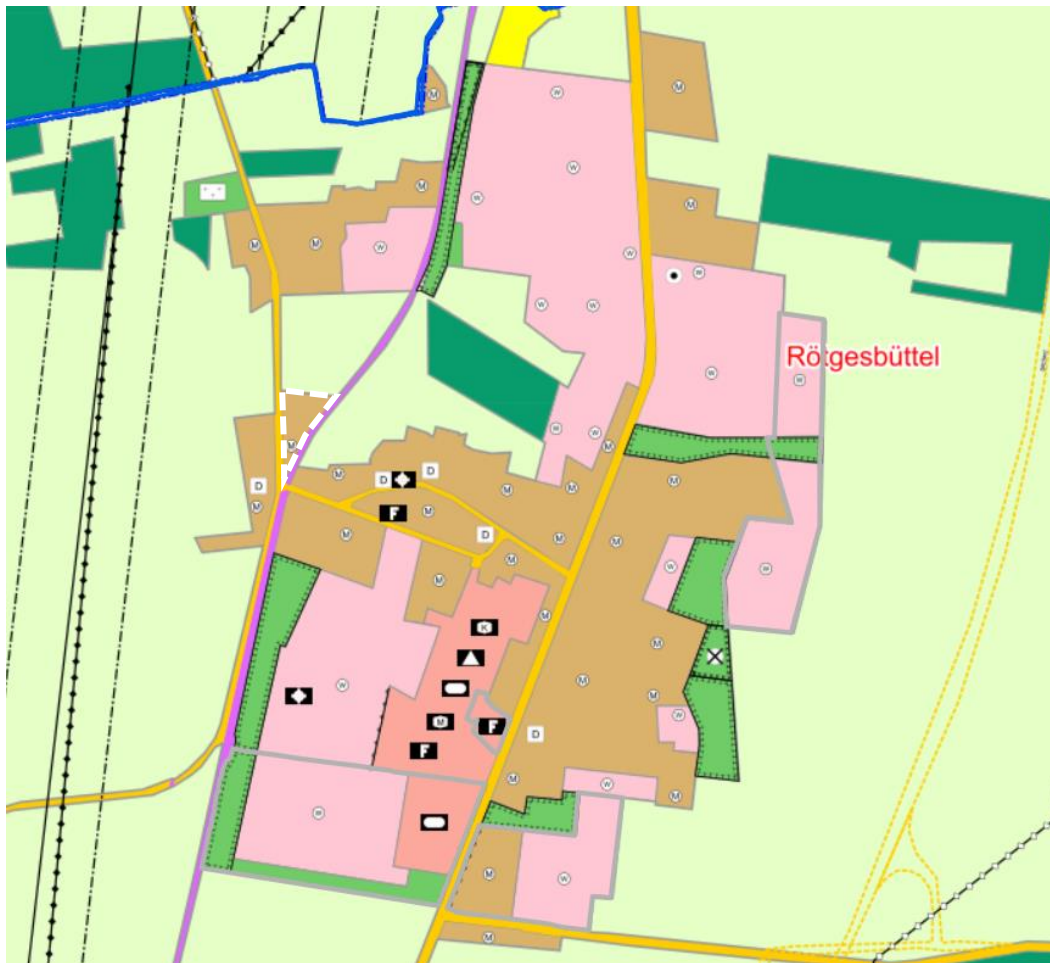
Die Bundesstraße B 4 (Gifhorn – Braunschweig) stellt die wichtigste Verkehrsverbindung dar. Der aktuelle Verlauf wird dabei raumordnerisch keine Bedeutung beigemessen; allerdings ist bereits ein *Vorranggebiet für eine vierstufige Hauptverkehrsstraße* östlich des Siedlungsgebietes entlang des neuen Verlaufes der B 4 zur Umgehung der Orte Ausbüttel, Rötgesbüttel und Meine verzeichnet rotes (Linienpaar). Weiterhin sind die Eisenbahnstrecke sowie der Haltepunkt (mittlerweile Bahnhof) in Rötgesbüttel als *Vorranggebiete* gekennzeichnet, was ihre verkehrliche Bedeutung unterstreicht.



Ausschnitt aus dem RROP (Regionalverband Großraum Braunschweig, 2008)

In der derzeit wirksamen Fassung des **Flächennutzungsplanes** für die Samtgemeinde Papenteich (Stand: 10. Änderung) sind das alte Ortszentrum an der *Dorfstraße* und an der *Schulstraße*, aber auch die frühen Ausbaubereiche entlang der *Hauptstraße* (B 4) sowie entlang der *Alte Heerstraße* (K 52) gemäß ihrer zunächst durch Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe und Wohnen geprägten Nutzung als *gemischte Bauflächen* gem. § 1 BauNVO dargestellt. Diese Deklaration umfasst somit auch die Geltungsbereiche dieses Bebauungsplanes und der zu Grunde liegenden *Klarstellungssatzung*. Entsprechend ist auch der größte Bereich östlich der Bundesstraße gekennzeichnet sowie die nordwestlich gelegene Siedlung am *Sandkamp*. Dagegen sind die jüngeren, im Nordosten und im Südwesten gelegenen Siedlungsgebiete vor allem als *Wohnbauflächen* deklariert. Markant stellen sich zudem die *Sonderbauflächen* südlich des alten Ortskernes dar, die wesentliche Einrichtungen des sozio-kulturellen Angebotes für Rötgesbüttel umfassen.

Der westlich der Bahnlinie gelegene frühe Ausbaubereich war zunächst durch eine aufgelockerte Anordnung von kleineren, einst landwirtschaftlich genutzten Hofstellen geprägt. Zur planerischen Beurteilung von ergänzenden Bauanfragen hat die Gemeinde für diesen Bereich 1999 die **Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles** beschlossen. Die *Klarstellungssatzung* gem. § 34 Abs. 4 BauGB führte in der Vergangenheit vor allem zu einer ergänzenden wohnbaulichen Ergänzung.

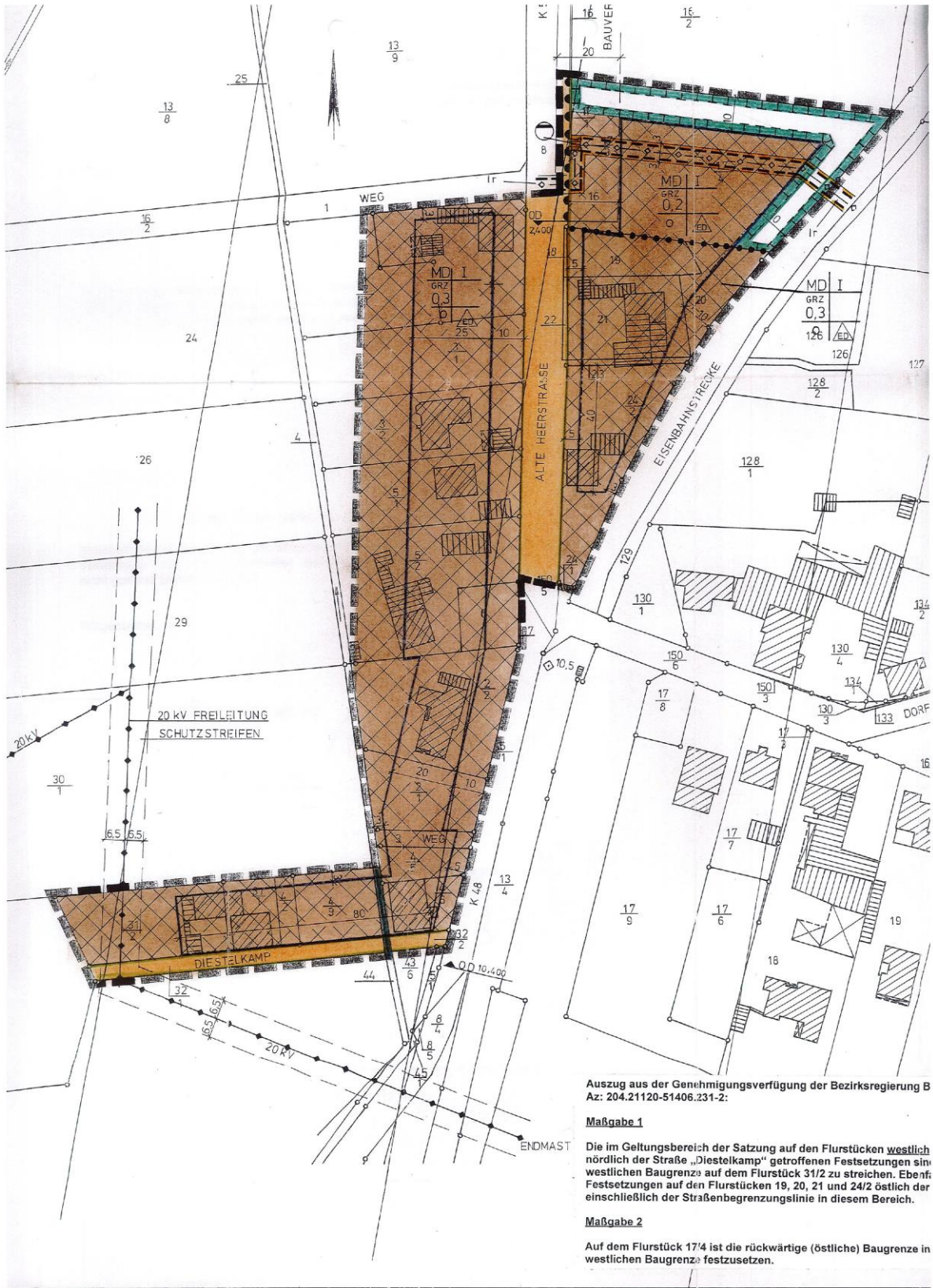


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal des Regionalverbandes Großraum Braunschweig; ohne Maßstab) **mit verzeichnetem Plangebiet** (weiße Strichlinie)

In der *Klarstellungssatzung* wurde die Festlegung der baulichen Nutzungsart wesentlich von den ursprünglichen landwirtschaftlichen Betriebsstätten innerhalb des Plangebietes bestimmt. So wurde dieser Siedlungsbereich als *Dorfgebiet* (gem. § 5 BauNVO) deklariert. Zur Wahrung der aufgelockerten Siedlungsstruktur bzw. zur Vermeidung einer übermäßigen Überbauung wurde die Grundflächenzahl weithin auf den Faktor 0,3 beschränkt; im Nordosten (und damit im nördlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes) durfte die Überbaubarkeit bisher lediglich max. 20 % betragen. Weiter wurde für Neubauten mit der eingeschossigen, offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern eine bewusste Orientierung an der vorhandenen älteren Bebauung gefordert. Auch die Festsetzung der Baugrenze wurde weitgehend am Altbestand ausgerichtet und zielte auf eine einzeilige Anordnung ab. Lediglich im Nordosten (und damit im nördlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes) ermöglichte der Verlauf der Baugrenze eine tiefer gestaffelte Bebauung.

Da die Ortsdurchfahrt im Zuge der K 52 zum Zeitpunkt der Erarbeitung der *Klarstellungssatzung* auf Höhe des westlicherseits einmündenden Wirtschaftsweges endete, wurde die Baugrenze im nordöstlichen Bereich (s.o.) mit dem erforderlichen 20 m Abstand zur Fahrbahnkante der klassifizierten Straße festgesetzt. Gleichzeitig war dieser Abschnitt mit einem Zu- und Abfahrtsverbot zur K 52 gekennzeichnet.

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn*
 Verfahren gem. § 13 a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*
 Entwurf Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Auszug aus der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung B
 Az: 204.21120-51406.231-2:

Maßgabe 1

Die im Geltungsbereich der Satzung auf den Flurstücken westlich nördlich der Straße „Diestelkamp“ getroffenen Festsetzungen sind westlichen Baugrenze auf dem Flurstück 31/2 zu streichen. Ebenfalls Festsetzungen auf den Flurstücken 19, 20, 21 und 24/2 östlich der einschließlich der Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich.

Maßgabe 2

Auf dem Flurstück 17/4 ist die rückwärtige (östliche) Baugrenze in westlichen Baugrenze festzusetzen.

Zeichnerische Festsetzungen der **Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles** (Klarstellungsatzung) gem. § 34 Abs. 4 BauGB

Des Weiteren wurde im nördlichen Bereich ein zum Zeitpunkt der Erarbeitung der *Klarstellungssatzung* bestehendes Leitungsrecht mit Pumpwerk im Verlauf einer Hauptwasserleitung definiert. Seit 2016 wird die Leitung nicht mehr betrieben, so dass der *Wasserverband Gifhorn* als Eigentümer seither auf das eingetragene Leitungsrecht verzichtet.

Als Kompensation für die Einbeziehung der zuvor dem sog. *Außenbereich* zuzuordnende Fläche im Nordosten ihres Geltungsbereiches weist die *Klarstellungssatzung* in einem 10 m breiten Streifen am nordöstlichen Rand zudem eine 1.455 m² große Fläche für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* aus.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aus **naturschutzrechtlicher Vorgabe** keine nach dem *Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG)* geschützten oder durch den *Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1993)* vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Geschützte Flächen oder Objekte befinden sich in einer gewissen Entfernung zum Plangebiet. Innerhalb von Rötgesbüttel sind zwei in der *Dorfstraße* gelegene Großbäume (Eiche und Robinie) als Naturdenkmale ausgewiesen (§ 21 NAGBNatSchG). Westlich des Ortes befindet sich im *Maaßeler Lindenwald* mit der *Burkhardts Eiche* ein weiteres Naturdenkmal. In einer Entfernung von rd. 700 m zum Ortsrand erstreckt sich hier das Landschaftsschutzgebiet *Papenteich und Schweineholz* (§ 19 NAGBNatSchG), welches das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet *Maaßel* (§ 16 NAGBNatSchG) umschließt. Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes sind **Altlasten** und Auswirkungen von Altlasten sowie das Vorhandensein von **Bodendenkmalen** nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von historischem Bergbau; und es liegen keine aufrechterhaltenen Rechte und Verträge gem. § 149 ff. Bundesberggesetz vor.

4 Städtebauliche Konzeption und Konfliktpotentiale

Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet des Bebauungsplanes *An der Bahn* umfasst den nordöstlichen Bereich der *Klarstellungssatzung*, der sich östlich der *Alte Heerstraße* (K 52) erstreckt.

Die städtebauliche Begründung für die Überplanung ergibt sich grundsätzlich aus der beabsichtigten baulichen Ergänzung im Sinne der Nachverdichtung: Der anhaltenden Nachfrage nach Bauland möchte die Gemeinde nicht allein mit der Ausweisung von neuen Baugebieten am Siedlungsrand begegnen, sondern auch durch die ergänzende Bereitstellung von Bauflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete (an dieser Stelle sei auf die jüngst erfolgten B-Plan Änderungen *Ochsenberg-Masch II – 2. Änderung* sowie *Das große Hohe Feld – 5. Änderung* verwiesen). Insbesondere einem schonenden Umgang mit der Ressource des Bodens (und damit verbunden dem Umwelt- und Klimaschutz) wird somit Rechnung getragen.

Im Sinne der Nachverdichtung ist auf den betreffenden Grundstücken eine Erhöhung der zulässigen Überbauung geplant (Erhöhung der Grundflächenzahl). Weiterhin soll die für eine Überbauung zur Verfügung stehende Fläche erweitert werden. Gegenüber dem Zeitpunkt der Erarbeitung der *Klar-*

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn*

Verfahren gem. § 13 a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Entwurf Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

stellungssatzung (1999) wurde der Verlauf der Ortsdurchfahrt im Zuge der K 48 mittlerweile deutlich nach Norden verschoben. Dadurch entfällt die Notwendigkeit für ein entsprechendes Abstandsmaß gegenüber der Verkehrsfläche und damit einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche von 16 m innerhalb des Plangebietes. Durch die Verlagerung der Baugrenze wird das für die Überbauung zur Verfügung stehende Baufeld erweitert, so dass hier ein weiterer Baukörper errichtet werden kann.

Um die beabsichtigte zusätzliche Bebauung und die damit verbundene Bildung einer ortstypischen Grundstücksgröße gewährleisten zu können, wird hier eine gemeinsame Grundstückszufahrt mit dem hinter liegenden Grundstück als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* (private Erschließung) definiert. Die dadurch verdrängten Anteile der hier bislang festgesetzten (Ausgleichs-) *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sollen zukünftig im Nordosten des Plangebietes ergänzt werden. Gleiches soll für die Anteile der Kompensationsfläche gelten, die auf dem gleichen Grundstück zwischenzeitlich einer Bebauung zugeführt wurden. Durch einen Tausch der Flächenzuweisung können die hier entstandenen baulichen Anlagen durch eine Zuordnung zum Baugebiet nachträglich planungsrechtlich legitimiert werden.

Im Zusammenhang mit diesen Ansätzen zur Nachverdichtung steht der Entfall einer bislang mit Leitungsrecht belasteten Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich. In der zu Grunde liegenden *Klarstellungssatzung* wurde die Festlegung der baulichen Nutzungsart wesentlich von den einst hier bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten bestimmt. Nach deren Aufgabe und unter Berücksichtigung der derzeit bestehenden und der zu erwartenden Flächennutzung ist nunmehr die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt allerdings nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der den Planbereich als *gemischte Baufläche* (gem. § 1 BauNVO) darstellt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes *An der Bahn* erfordert somit eine Änderung des vorbereiteten Bauleitplanes; denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann in diesem Fall mit Verweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer *Berichtigung* in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

Konfliktpotentiale

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Im Norden befindet sich ein Anteil des Plangebietes innerhalb des *vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes* der *Ausbütteler Riede*, das aus einer Darstellung des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz übernommen wurde. Da dieses nachträglich zur Festsetzung des Baugebietes in der *Klarstellungssatzung* definiert wurde und weil es sich mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich um keine Neuausweisung eines Baugebietes handelt, leitet sich daraus allerdings kein Bedarf zur Anpassung bzw. zur Verkleinerung des betreffenden Baufeldes bzw. des für eine Bebauung vorgesehenen Baugebietes ab. Allerdings können sich im Zuge der baulichen Realisierung baurechtliche Anforderungen z.B. in Form von gesonderten baulichen Auflagen ergeben, sofern die hochbauliche Anlage (oder auch Teile davon) innerhalb des nachrichtlich in der Planzeichnung integrierten Überschwemmungsgebietes geplant wird. Die in diesem

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn*

Verfahren gem. § 13 a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Entwurf Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bereich des Bebauungsplanes ebenso partiell definierten *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* und der *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* (s.o.) sind davon allerdings unbenommen (vgl. Hinweise Nr. 9).

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird westlicherseits durch die *Alte Heerstraße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 52 flankiert. Neben der innerörtlichen Erschließung stellt sie einerseits die Verbindung in Richtung Ribbesbüttel / L 320 sowie andererseits über die K 48 in Richtung Adenbüttel, Schwülper, Braunschweig dar. Östlicherseits wird das Plangebiet durch den Verlauf der eingleisigen Bahnlinie tangiert, die den Personenverkehr zwischen Braunschweig – Uelzen aufnimmt.

Die Geräuschemissionen des Schienenverkehrs sowie des Fahrzeugverkehrs auf der Kreisstraße wurden 2013 durch den TÜV Nord im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes *Sandkamp-Erweiterung* (Rechtskraft 2014) gutachterlich bestimmt und in ihrer Auswirkung auf die entsprechend geplante Wohnbebauung berechnet. Die Berechnungen wurden ebenfalls der Aufstellung des Bebauungsplanes *Sandkamp-2. Änderung* zu Grunde gelegt, der 2019 Rechtskraft erlangte. Danach ergibt sich für den Planbereich, dass eine Vorbelastung durch Straßen- und Schienenlärm vorliegt. Die für ein *Allgemeines Wohngebiet* nach der DIN 18005 (*Lärmschutz im Städtebau*) zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 dB tagsüber bzw. 45 dB nachts werden von beiden Verkehrsträgern überschritten. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gerecht zu werden, sind bei der Sanierung oder Neuerrichtung von Wohngebäuden deshalb folgende Maßgaben zu beachten (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 4):

Das Plangebiet ist nach der DIN 4109 *Lärmschutz im Städtebau* dem *Lärmpegelbereich III* zuzuordnen. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen müssen danach mit einem resultierenden Schalldämm-Maß ($R_{w,res}$) von 30-35 dB ausgestattet sein.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Maßgaben kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel minimiert wird.

Festzuhalten bleibt, dass Ansprüche hinsichtlich der vom Verkehr auf der klassifizierte Straße und auch vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gase oder Erschütterungen im Plangebiet gegenüber dem Landkreis oder der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden können. Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße und auch seitens der Deutschen Bahn AG werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen.

Landwirtschaft

Trotz der im alten Dorf teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erweist sich die landwirtschaftliche Prägung von Rötgesbüttel nicht als homogen; denn auch abgesehen von der nachträglich erfolgten Wohnbebauung weisen die meisten der ursprünglichen Hofstellen heute keine landwirtschaftliche Nutzung mehr auf. Hier überwiegt die Wohnfunktion, die sich somit als wesentlich prägender Bestandteil der örtlichen Nutzungsstruktur darstellt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten, so dass sich keine Ausweisung als *Dorfgebiet* (MD; gem. § 5 BauNVO) oder als *Dörfliches Wohngebiet* (MDW; gem. § 5a BauNVO) ergeben kann.

Das Plangebiet ist im Norden und im Osten von landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen umgeben. Deshalb ist im Bereich des neuen Baugebietes grundsätzlich von mit der Landwirtschaft verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen, die als ortsüblich zu tolerieren sind. Eine gewisse Abminderung der Emissionen ergibt sich durch die am nordöstlichen Rand des Baugebietes bestehende bzw. zu ergänzende *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 3). Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus (vgl. *Hinweise* Nr. 8).

Artenschutz

Aufgrund der bereits gegebenen baulichen Prägung und der intensiven Nutzung wurde im Rahmen dieser Planung eine Begutachtung des Plangebietes auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sowie eventueller Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG verzichtet. Erfahrungsgemäß können Verluste von Individuen und Brutrevieren im Zuge von baulichen Ergänzungen mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden:

Um die Brutzeit der Vögel zu umgehen, muss eine Gehölzentfernung im Plangebiet im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. erfolgen. Vor der Fällung sind entsprechende Gehölze auf mögliche Habitatpotentiale zu prüfen; bei entsprechendem Vorkommen muss ein *Ersatzlebensraum* bereitgestellt werden (vgl. *Hinweise* Nr. 4).

Die *Baufeldfreimachung* soll zwischen dem 01.09 und dem 28.02. und damit außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sofern dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist die Fläche innerhalb des genannten Zeitraumes umzubereiten und anschließend bis zum Baubeginn schwarz zu halten, um potentielle Brutvögel von der Fläche zu vergrämen (vgl. *Hinweise* Nr. 5).

Bei Einhaltung der beiden angeführten Vermeidungsmaßnahmen sind mit den geplanten Baumaßnahmen keine Verstöße gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG absehbar.

5 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	7.875 m ²
<i>Private Grundstücksflächen:</i>	
Allgemeines Wohngebiet:	6.280 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:	140 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	1.455 m ²

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, das gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbarte und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen Nrn. 4 und 5 nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen bleiben als Ausnahmen aber möglich (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 1).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Grundstückes maßgebend, die als Bauland ausgewiesen ist. Die danach zu berücksichtigen baulichen Anlagen umfassen die Baukörper der Hauptnutzung und die Terrassenflächen.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, was der empfohlenen Obergrenze von 0,4 für ein *Allgemeines Wohngebiet* (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) entspricht. Das stellt eine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Vorgabe dar, die mit dem Faktor 0,2 für den nördlichen bzw. 0,3 für den südlichen Bereich des Plangebietes im Rahmen der *Klarstellungssatzung* lediglich eine geringe bzw. moderate Verdichtung vorgab. Im Unterschied zu der dabei zu Grunde liegenden Prämisse, am Ortsrand lediglich eine geringe Verdichtung vorzusehen, stellt die Gemeinde nunmehr den Aspekt der Nachverdichtung in den Vordergrund der städtebaulichen Ausrichtung.

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf den Faktor 0,4 werden einerseits die im alten, südöstlich dem Plangebiet vorgelagerten Ortskern vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen. Andererseits soll dadurch auf den Grundstücken des Plangebietes eine gezielte bauliche Ergänzung zugelassen werden, um bauliche Erweiterungen oder Neubauten im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen und damit einem übermäßigen Flächenverbrauch am Ortsrand entgegenzuwirken.

In Verbindung mit der Festsetzung der GRZ gilt für das Plangebiet weiterhin die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzliche Maßgabe, dass die Grundfläche mit den unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO benannten Anlagen um bis zu 50 von Hundert (v.H.) überschritten werden darf. Unter gesonderter Berücksichtigung z.B. des erhöhten Bedarfes an Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten können im Plangebiet somit bis zu 60 v.H. der Grundstücksfläche einer Versiegelung unterliegen.

Geschosszahl

Nach §§ 2 Abs. 4 Satz 1 & 2 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl ist im Plangebiet - konform mit der Festsetzung der ursprünglichen *Klarstellungssatzung* - weiterhin die Zahl von maximal einen Vollgeschoss erlaubt, so dass sich die neuen Gebäude an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich somit angemessen in das umgebende dörfliche Bild einfügen können.

Höhen baulicher Anlagen

Durch die zulässige eingeschossige Bauweise und mit Blick auf die vorhandene Bebauung, die durch steile Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer geprägt ist, ist eine Orientierung zur Höhenentwicklung

vorgegeben. Bei näherer Betrachtung weisen die vorhandenen Gebäude aber in Abhängig von ihrer einstigen baulichen Nutzung oder auch von der Bauzeit aber Unterschiede auf.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan werden maximal zulässige First- und Traufhöhen nicht festgesetzt. Die Höhenentwicklung der neuen Baukörper muss sich damit weiterhin nach dem Einfügegebot gem. § 34 Abs. 1 BauGB an der umgebenden Bebauung orientieren.

6.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine *offene Bauweise* wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Wie in der ursprünglichen *Klarstellungssatzung* wird für das Baufeld des *Allgemeinen Wohngebietes* innerhalb der Änderungsfläche die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Damit wird sich die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet als angepasst zur bestehenden städtebaulichen Struktur in der Umgebung erweisen. Eine *geschlossene Bauweise* würde dagegen zu einer nicht erwünschten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes führen.

Ergänzend zu den teilweise umgebauten alten Wohngebäuden wurde bereits im Rahmen der *Klarstellungssatzung* eine ergänzende oder ersatzweise Einzel- oder auch Doppelhausbebauung vorgegeben. Begründet in der Nähe zum Siedlungsrand und der hier mittlerweile entstandenen Siedlungsbebauung wird im Plangebiet entsprechend gem. § 22 Abs. 2 BauGB festgelegt, dass nur *Einzel- und Doppelhäuser* auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Eine Vorgabe wird zur maximalen Anzahl der pro Grundstück zulässigen Wohneinheiten verbindet sich damit nicht.

6.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird auf allen Grundstücken des Plangebietes ein Mindestabstand der Baukörper der Hauptnutzung (gem. § 4 BauNVO) zur Begrenzungslinie der flankierenden öffentlichen Verkehrsflächen (öffentliche Straße und Bahnlinie) bzw. zu den anderweitig definierten Flächen (Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. private Verkehrsfläche) innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Soweit die Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum oder für eine Abschirmung gegenüber den benachbarten Flächen.

Um die Bebaubarkeit auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes im Sinne der städtebaulich beabsichtigten Nachverdichtung auszuweiten, werden die Baugrenzen gegenüber der Festlegung der bisher geltenden *Klarstellungssatzung* großzügiger gefasst. Damit werden größere Spielräume hinsichtlich der gewünschten Ergänzung, aber auch mit Blick auf die Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen.

Westlicherseits wird der Abstand zur *Alte Heerstraße* nunmehr einheitlich mit 5 m definiert, weil das zum Zeitpunkt der Erstellung der *Klarstellungssatzung* innerhalb des Geltungsbereiches liegende Ende der Ortsdurchfahrt im Zuge der K 52 mittlerweile weit nach Norden verlegt worden ist. Der da-

mals in diesem Bereich geforderte Mindestabstand der Baugrenze zur Fahrbahnkante von 20 m ist somit nicht mehr beachtlich.

Neben einer geringfügigen Erweiterung im Süden wird das durch die Baugrenze umrissene Baufeld aber auch östlicherseits erweitert. Durch die kompaktere Anordnung der Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft (vgl. Kap. 6.6) ergibt sich insbesondere im Nordosten eine Aufweitung; hier verringert sich der Abstand der Baugrenze gegenüber dem Grundstück mit der Bahnstrecke von bisher 10 m auf nunmehr 5 m.

6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die geringen Grundstückstiefen geben für den südlichen Bereich des Plangebietes eine einzeilige Bebauung vor, die verkehrlich und leitungsgebunden ausgehend von der westlicherseits verlaufenden *Alte Heerstraße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 52 erschlossen wird.

Durch die Aufweitung des Baufeldes (vgl. Kap. 6.4) besteht im nördlichen Bereich des Plangebietes nunmehr die Absicht zu einer baulichen Ergänzung, so dass sich hier zukünftig eine zweizeilige Bebauung ergeben wird. Für das bereits bebaute hinterliegende Grundstück (auf dem Flurstück 17/7) ergibt sich dabei das Erfordernis einer Verbindung mit der Kreisstraße, um eine separate Erschließung zu gewährleisten. Um gleichzeitig aber auch dem neu bebaubaren Grundstück (auf dem Flurstück 17/6) eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit zu gewähren, wird eine gemeinsame private Zufahrtsfläche gebildet. Die Verkehrsfläche wird planungsrechtlich mit der besonderen Zweckbestimmung private Erschließung definiert. Weitere Maßgaben zum Ausbau der 5 m breiten privaten Verkehrsfläche werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2).

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebietes wird eine 1.455 m² große Fläche für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt. Die Ausweisung dieser Fläche beruht auf der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensation bei Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Rahmen der *Klarstellungssatzung*, die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Infolge des veränderten Verlaufes der Baugrenze (vgl. Kap. 6.4) und aufgrund der Ausweisung der privaten Verkehrsfläche (vgl. Kap. 6.5) ergibt sich gegenüber der ursprünglichen Lage eine veränderte Ausdehnung. Diese berücksichtigt auch die im nordöstlichen Randbereich zwischenzeitlich erfolgte teilweise Überbauung durch Nebenanlagen (Carport und Gartenhaus), die nunmehr dem neu ausgewiesenen *Allgemeinen Wohngebiet* (gem. § 4 BauNVO) zugeordnet sind. Gegenüber der in der *Klarstellungssatzung* in gleichmäßig 10 m Breite vorgesehenen Erstreckung stellt sich die Ausgleichsfläche im Nordosten des Plangebiets nunmehr kompakter dimensioniert dar, was die Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. als Lebensraum aufwertet. Hinsichtlich der hier vorzusehenden Bepflanzung erfolgte eine Erweiterung des Artensektrums angepasst an die Nähe zur Bachniederung (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 3).

6.7 Textliche Festsetzungen

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet* (gem. § 4 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2 Die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* dient der privaten Erschließung der hier anliegenden Wohngrundstücke. Die Anlieger müssen ihre Abfallbehälter und sonstige Abfälle (Sperrmüll etc.) zur Leerung / Abholung an der Kreisstraße bereitstellen

3 Innerhalb der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* ist je 200 m² Pflanzfläche ein Baum der Arten Stieleiche, Winterlinde, Esche, Feldulme, Silberweide, Bruchweide, Lorbeerweide oder Eberesche mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen. Zudem ist je 3 m² Pflanzfläche ein Strauch der Arten Holunder, Hasel, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Salweide oder Ohrweide zu pflanzen. Dabei sind mindestens drei unterschiedliche Arten zu verwenden und jeweils gleichartige Gruppen von mindestens drei Sträuchern anzupflanzen. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB langfristig zu erhalten und im Falle eines Abganges gleichartig zu ersetzen.

4 Das Plangebiet ist nach der DIN 4109 *Lärmschutz im Städtebau dem Lärmpegelbereich III* zuzuordnen. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen müssen danach mit einem resultierenden Schalldämm-Maß (R_{w,res}) von 30-35 dB ausgestattet sein.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Maßgaben kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel minimiert wird.

7 Hinweise

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2. Das auf den neu bebauten bzw. neu versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen. Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht gänzlich zur Versickerung gebracht werden kann, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über einen entsprechenden Grundstücksanschluss in die örtli-

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn*

Verfahren gem. § 13 a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Entwurf Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

che Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die zulässige Einleitmenge ist dabei auf max. 3 l/s*ha zu begrenzen. Ein entsprechender Antrag ist beim Wasserverband Gifhorn einzureichen.

3 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer *Erdwärmesonde* ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Gifhorn. Eine Nutzung durch *Erdwärmekollektoren* bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit.

4 Eine Gehölzentfernung muss im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. erfolgen. Vor der Fällung sind die entsprechenden Gehölze durch einen Fachgutachter auf Habitatpotentiale zu prüfen. Bei entsprechendem Vorkommen ist der dauerhafte Verlust pro Baum durch mindestens einen Ersatzlebensraum für höhlenbrütende Vogelarten oder für Fledermäuse auszugleichen.

5 Die Baufeldfreimachung sollte im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28./29.02. erfolgen, wobei eine kontinuierliche Fortsetzung zu gewährleisten ist. Sofern die Baumaßnahme nicht innerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen kann, ist die Fläche in diesem Zeitraum umzubrechen und anschließend bis zum Baubeginn durch wiederholtes Umbrechen schwarz zu halten, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

6 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

7 Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

8 In der Umgebung des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, die befristete Geräuschbeeinträchtigungen im Plangebiet verursachen können. Ebenfalls als tolerierbar gelten die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen.

9 Sofern hochbauliche Anlagen (oder auch Teile davon) innerhalb des nachrichtlich in der Planzeichnung übernommenen *vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes* geplant sind, können sich im Zuge der baulichen Realisierung baurechtliche Anforderungen z.B. in Form von gesonderten baulichen Auflagen ergeben.

8 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss der Rötgesbütteler Ortslage an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger *LSW Energie GmbH* in Wolfsburg und wird für das Plangebiet über den Straßenraum *Alte Heerstraße* herangeführt.

Im Zeichen des Klimawandels und der Energiewende werden zukünftig vor allem Luft-, Erd- oder Wasserwärmepumpen zum Betrieb der Heizung und zur Bereitstellung von Warmwasser (sowie zur Kühlung der Gebäude) installiert. Dabei sollten vorgesehene Außenstandorte hinsichtlich ihrer Betriebsgeräusche einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden, um unangemessen hohe Immissionsbelastungen an schutzbedürftigen Räumen in der Umgebung als maßgebliche Immissionsorte nach der *TA Lärm* zu vermeiden.

Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform *Erdwärmesonde* in diesem Gebiet nur bedingt zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* erforderlich. Eine Nutzung durch Erdwärmekollektoren bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dabei ist zu beachten, dass Erdwärme nicht in unbegrenztem Ausmaß zur Verfügung steht. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit. Informationen zur Nutzung von Erdwärme in Niedersachsen sind unter https://www.lbeg.niedersachsen.de/ztg_download/veranstaltungskalender-121278.html zu finden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die *LSW Energie GmbH* in Wolfsburg. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und wird ausgehend vom Straßenraum *Alte Heerstraße* in das Plangebiet geführt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den *Wasserverband Gifhorn*. Der bauliche Bestand im Plangebiet ist durch die *Alte Heerstraße* an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Für die Erschließung neuer Bauvorhaben sind entsprechende Anträge beim *Wasserverband Gifhorn* einzureichen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet erfolgt über die Trinkwasserleitung des *Wasserverbandes Gifhorn* im Verlauf des Straßenraumes *Alte Heerstraße*.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

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 *Gemeindebrandmeister* festzulegen.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 *Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung*, DVO-NBauO).

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der *Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr*).

Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser der neu entstehenden Haushalte ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Dazu sind bei Neubauten entsprechende Anträge auf Abwasserversorgung beim Wasserverband *Gifhorn* einzureichen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser in Rötgesbüttel wird über zentral angeordnete Sammelpumpwerke zur Kläranlage Steinhof in der Stadt Braunschweig gepumpt.

Oberflächenwasserbeseitigung

Derzeit wird das im Ort auf der versiegelten Fläche anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser in die in der öffentlichen Verkehrsfläche bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet. Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus der Bestandsfläche in die Kanalisation mit Blick auf eine mögliche Überlastung aber nicht erhöht werden darf, ist bei Neubauten zunächst im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchung zu prüfen, ob eine dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist.

Sofern die dezentrale Entwässerung nachweislich anteilig oder insgesamt nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in die im Straßenraum bestehende Mischwasserkanalisation über einen entsprechenden Grundstücksanschluss einzuleiten. Die zulässige Einleitmenge ist dabei auf max. 3 l/s*ha begrenzt, so dass die Einleitung ggfs. gedrosselt erfolgen muss und damit auf dem jeweiligen Grundstück eine Rückhaltung (z.B. in Form einer Zisterne oder eines Stauraumkanals) vorzusehen ist. Dazu ist ein entsprechender Antrag beim *Wasserverband Gifhorn* einzureichen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist durch die *Deutsche Glasfaser Holding* gegeben. Die Kabelschutzanweisung der *Deutsche Glasfaser Holding* ist zu beachten.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb *Remondis* und wird für das Plangebiet im Zuge des Straßenraumes *Alte Heerstraße* (K 52) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind seitens der Bewohner an den Abfuhrtagen an der Gehwegkante der Kreisstraße bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das jeweilige Grundstück zu bringen. Eine Befahrung der privaten Erschließungsstraße erfolgt nicht.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung

Die Änderungsfläche und die hier geplanten Bauvorhaben befinden sich in privatem Eigentum und müssen vom jeweiligen Bauherrn in eigener Verantwortung an den erschließenden Straßenraum (*Alte Heerstraße*) angeschlossen werden. Für die Gemeinde Rötgesbüttel ergibt sich dadurch kein baulicher Handlungsansatz und damit auch keine Kostenübernahme.

Bei temporärer Inanspruchnahme der verbleibenden, unbebauten Flächen durch Bautätigkeiten soll die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Insbesondere ist der Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 *Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben*, DIN 18915 *Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten*, DIN 19731 *Verwertung von Bodenmaterial*). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 *Bodenschutz beim Bauen* des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 *Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis* zu finden.

Fahrzeuge, die den Baustellenbereich verlassen, sind vor Erreichen des öffentlichen Verkehrsraumes dahingehend zu prüfen, dass weder Beleuchtungseinrichtungen oder Kennzeichen verdeckt oder verschmutzt noch Verschmutzungen der Fahrbahn durch Anhaftungen an der Bereifung oder dem Fahrzeug zu befürchten sind. Geeignete Reinigungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen sind an der Baustelle vorzuhalten und bei Bedarf zu nutzen. Bei Einrichtung der Baustelle, Materiallagerung und Abstellen der Fahrzeuge ist, insbesondere bei Dunkelheit oder schlechten Sichtverhältnissen, die Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verhinderung von Sachbeschädigung oder Diebstahl werden empfohlen.

Bauvorhaben

Hinsichtlich der Kellerabdichtung ist bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (*Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser*) auszuführen. Die Abdichtung muss dabei eine geschlossene Wanne bilden. Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdräagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Drainagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (siehe *Allgemeine Entsorgungsbedingungen für die Abwasserbeseitigung des Wasserverbandes Gifhorn - AEB § 7 Abs. 3b*) nicht erlaubt.

10 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde seitens der Gemeinde Rötgesbüttel am 23.05.2024 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17.06.2024.

Ebenfalls am 23.05.2024 beschloss der Gemeinderat, das Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und stimmte dem Entwurf für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.06. – 26.07.2024.

Der Abwägung der Stellungnahmen und den entsprechenden Änderungen des Planentwurfes und seiner Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Rötgesbüttel am __.08.2024 zugestimmt. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Rötgesbüttel den Bebauungsplan *An der Bahn* als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2024 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Gifhorn. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Rötgesbüttel, den __.__.2024

Bürgermeister

Siegel