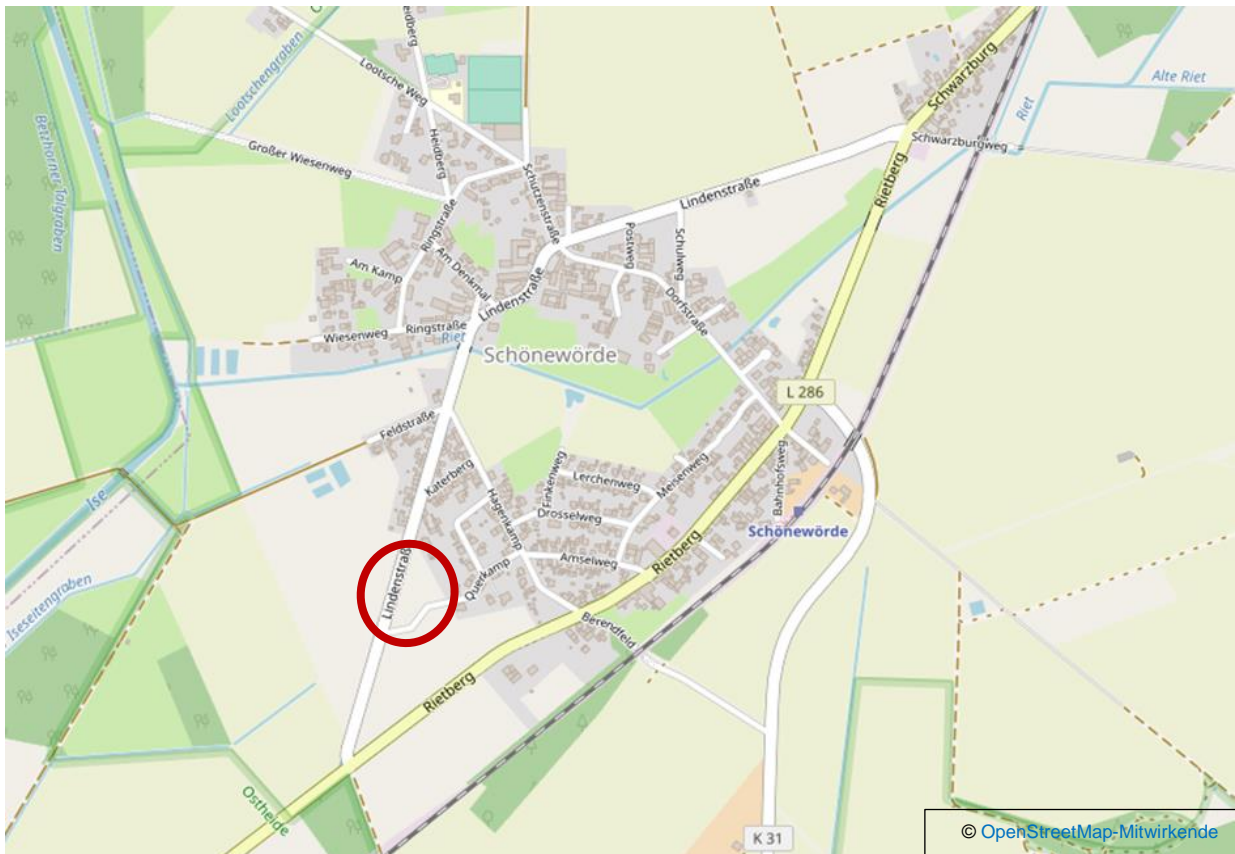


Begründung zum Bebauungsplan "Querkamp II, 1. Änderung Mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 07 / 2023
§ 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Immissionsschutz	6
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Vorbeugender Brandschutz	9
2.6 Kampfmittel	9
2.7 Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz	10
2.8 Altlasten, Bodenschutz	10
3.0 Umweltbelange	13
3.1 Natur und Landschaft	13
4.0 Flächenbilanz	15
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	15
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	16
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	16
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	16
9.0 Verfahrensvermerk	17

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schönewörde ist Mitgliedsgemeinde und liegt im nordöstlichen Teil der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist im Westen über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das überregionale Straßenverkehrsnetz und in das regionale Straßenverkehrsnetz über L286 eingebunden. Schönewörde ist Eisenbahnhaltepunkt der Strecke Uelzen-Gifhorn-Braunschweig.

Die Samtgemeinde Wesendorf hat z. Zt. 15.591 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.2022) und gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben zum Ordnungsraum Braunschweig. Der Zentralort Wesendorf hat die Funktion des Grundzentrums. Warenholz und Groß Oesingen haben grundzentrale Teilfunktionen und decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Schönewörde liegt im ländlich strukturierten Raum. Hier soll gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen. Außerdem soll eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet werden. Unter anderem ist durch die Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen zu sichern.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Schönewörde hat gegenwärtig 961 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.03.2022). Der geplante Bereich ist im RROP als Siedlungsbereich nachrichtlich übernommen und als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung festgelegt. Hier sind die Regelungen für das Bauen im Wasserschutzgebieten zu beachten (s. Kap. 2.4).

- ÖPNV

In rd. 190 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle "Hagenkamp", welche von der Linie 137 zwischen Wesendorf – Knesebeck von der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH angefahren wird. Somit ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz sicherstellt.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplans (40. Änderung) entwickelt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung "Querkamp II" beinhaltet den zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebietes Querkamp am südöstlichen Randbereich Flächen des ansonsten östlich benachbarten Bebauungsplans "Querkamp" mit örtlicher Bauvorschrift und ist am 01.10.2022 in Kraft getreten.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

Aufgrund einer Abweichung des tatsächlichen Straßenverlaufs, der Aufgabe der öffentlichen Stellplätze und dem Zuschlag der freiwerdenden Flächen zum angrenzenden Baugrundstück würde eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig.

Der vorliegende Plan hat eine Grundfläche von unter 20.000 m² und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls nicht.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird abgesehen. Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

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

Mit der vorliegenden Planung wird die neue Lage der Straße aufgenommen. Gleichzeitig wird auf die im Urplan noch festgesetzten öffentlichen Parkplätze verzichtet. Die Fläche wird den nördlich angrenzenden Bauflächen zugeschlagen. Es erfolgt eine Anpassung der Bauflächen und Baugrenzen an die neue Lage der Straße.

Damit werden auch mit der 1. Änderung Bebauungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) beibehalten. Damit soll der Wohnungsbedarf innerhalb der rd. 961 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Gemeinde Schönewörde gedeckt werden. Im östlich angrenzenden ersten Bauabschnitt „Querkamp“ sind alle Grundstücke verkauft und bereits bebaut.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als gut geeignet, ihre Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung nachzukommen. Da mit dem Bebauungsplan "Querkamp" nicht alle Baulandinteressenten einen Bauplatz erhalten haben, reagiert die Gemeinde und stellt hiermit aufgrund der hohen Nachfrage an Wohngrundstücken weitere Bauplätze zur Verfügung.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig setzt als Träger der Regionalplanung für den Eigenbedarf 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/ Jahr an. In der Gemeinde wurde vor Erstellung des Bebauungsplans "Querkamp" seit Jahren kein Baugebiet realisiert. Zusammenhängende Bauplätze waren seit längerem bebaut, so dass keine zusammenhängenden Wohnentwicklungsflächen im Ort zur Verfügung standen. Davon unabhängig besteht ein Bedarf an Eigenentwicklung, der aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem veränderten Wohnflächenbedarf resultiert. Insofern ist es notwendig, die Erweiterung des Wohnbaugebietes durch den Bebauungsplan "Querkamp II" zu sichern.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden ca. 11 Bauplätze für überschlägig rd. 25 Einwohnerinnen und Einwohner bereitgestellt. Somit soll insbesondere den jungen ortsansässigen Familien die Gelegenheit gegeben werden, ihr Eigentum

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

vor Ort zu bilden. In Kapitel 1.3 "Eigenentwicklung" formuliert das RROP 2008 die Grundsätze der Eigenentwicklung, wonach ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner zugrunde gelegt werden sollen.

Für die Gemeinde Schönewörde mit 961 gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohnern ergibt sich daraus ein Eigenentwicklungsbedarf von 3,38 Wohneinheiten pro Jahr, der durch die Planung für insgesamt rund 3,3 Jahre gedeckt wäre.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Querkamp II," wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage und ist bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig dem "Innenbereich" zugeordnet.

2.1 Baugebiete

allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird auf seiner Westseite über die Gemeindestraße "Lindenstraße" erschlossen und führt die Erschließung aus dem Plangebiet „Querkamp“ fort. Damit besteht ein zweiter Anschluss an die innerörtliche Straße „Hagenkamp“. Die Wendeanlage des ersten Bauabschnitts wird im Zuge des Ausbaus der Erschließung des Baugebietes "Querkamp II" nicht mehr benötigt und zurückgebaut.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen im Anschluss an die bestehende Bebauung Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen, die nach Südwesten, wo der neue Ortsrand von Schönewörde entstehen soll, in eine eingeschossige Bauweise übergeht. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für die Einzelhäuser 750 m². Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird.

Die Höhe der Gebäude wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die Traufhöhe TH1 darf im Bereich mit einer maximal eingeschossigen Bauweise eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten und bezieht sich auf das Vollgeschoss. Die Traufhöhe TH2 gilt ergänzend nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH1 und bezieht sich auf ausgebauten Räume oberhalb des Vollgeschosses. Hier ist eine zweite Traufe bis zu einer Höhe von maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt möglich. Damit kann durch eine bessere Ausnutzung der Flächen eine sinnvolle und vom Gesetzgeber gewollte verdichtete Bebauung erfolgen. Gleichzeitig werden dadurch verschiedene Hausformen möglich. Durch die Festsetzung von einer zulässigen Gesamthöhe der Baukörper wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Im nördlichen Bereich mit maximal zweigeschossiger Bauweise darf die Traufhöhe TH eine Höhe von maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

Gleichzeitig wird im Bebauungsplan geregelt, in Anlehnung an die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), dass Freiflächen zu begrünen sind. Diese Festsetzung soll das Kleinklima im Baugebiet regeln sowie der zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten geregelt. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente geregelt, um ein einheitliches und ruhiges Baugebiet beizubehalten.

Da auf der L 286 Tempo 100 km/h zulässig ist, soll aufgrund der Emissionen ausreichend Abstand zur L 286 eingehalten werden, um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet sicher zu stellen. Gleichzeitig verläuft im Süden die Bahnlinie Braunschweig-Uelzen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Kap. 2.6). Die Bauflächen wurden mit den Lärmpegelbereich III und II überlagert. In Gebäuden, die innerhalb dieser Fläche errichtet werden, müssen aus schallschutztechnischen Gründen empfindliche Räume die in der Nachtzeit genutzt werden, wie Kinderzimmer und Schlafzimmer, und der Lärmquelle (L 286) zugewandt sind, mit einer Zwangslüftung versehen werden, da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Insofern wird diese Festsetzung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Wenn allerdings nachgewiesen werden kann, dass die Lüftung durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt werden kann, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Ausgenommen hiervon ist der Teilbereich WA₂* im Nordosten, innerhalb dessen die Grenze der 45 dB(A)-Nacht-Isophone unterschritten wird.

2.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen "Lindenstraße" (ehemals K 6) und "Querkamp" erschlossen. Die westlichen Grundstücke können direkt über die ausgebaute Straße Lindenstraße angebunden werden. Die innere Hauptschließung erfolgt durch eine neu anzulegende Straße in 7,00 m Breite mit Gegenverkehr über die Lindenstraße im Nordwesten. Die Planstraße knickt im Gebiet Richtung Süden ab und schließt an die bisherige Wendeanlage des Querkamps an. Das Gebiet wird somit auch in Richtung Westen an das bestehende Straßennetz angebunden. Die Wendeanlage wird dementsprechend zur Durchgangsstraße zurückgebaut, sodass die freigewordene Fläche öffentlichen Stellplätzen zugeführt werden kann.

2.3 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Querkamp II" soll am Südwestrand von Schönewörde ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) entwickelt werden. Da in der Nähe die Landesstraße 286 (Rietberg), die Lindenstraße sowie die Straße Hagenkamp verlaufen, wurden die Straßenverkehrsgeräusche durch ein schalltechnisches Gutachten¹⁾ untersucht. Darüber hinaus sind Geräusche aus der im Süden gelegenen Bahnstrecke 1962 Braunschweig – Uelzen zu beachten. Der Beurteilung der Geräuschsituation werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005²⁾ zugrunde gelegt.

-
- 1) Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Querkamp II", Nr. 21151, Bonk-Maire-Hopmann PartGmbH, Garbsen, 27.10.2021
2) DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

- Straßenverkehrslärm

Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der südlich verlaufenden Landesstraße 286 beträgt etwa 150 m, der Abstand zur Bahnstrecke Braunschweig – Uelzen beläuft sich auf rund 320 m. Die Lindenstraße verläuft unmittelbar westlich und dient als Anschlussstraße für das Baugebiet. Im Südosten wird das Plangebiet an die bestehende Erschließungsstraße des kürzlich entstandenen Wohngebietes "Querkamp" angebunden. Die Lindenstraße war zur Aufstellung des Bebauungsplans "Querkamp" noch als Kreisstraße (K 6) klassifiziert, wurde seitdem jedoch zur Gemeindestraße zurückgestuft.

Da für die betrachteten Straßenabschnitte keine aktuellen Verkehrsmengen gem. Anforderungen der RLS 19 vorliegen, erfolgen die Berechnungen abstimmungsgemäß durch Umrechnung der Verkehrszahlen aus den Jahren 2015 (L 286) und 2016 (Lindenstraße).

Der Niedersächsischen Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2015 ist für den zu betrachtenden Straßenabschnitt der Landesstraße 286 als Berechnungsgrundlage eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke DTV von 3300 Kfz/24h entnommen worden. Der Anteil am Schwerlastverkehr lag bei 207 Kfz/24h (6,3 %) und unter Beachtung allgemeiner Angaben zur Verkehrsentwicklung wurde für den Prognosefall 2035 eine Steigerung der Verkehrsmengen von 15 % angenommen. Die Lkw- Anteile wurden in Anlehnung an Tabelle 2 der RLS-90 in Ansatz gebracht.

Für die Lindenstraße wurde im Gutachten abstimmungsgemäß eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von DTV 300 Kfz/24h zugrunde gelegt. Die Lkw-Anteile wurden ebenfalls berücksichtigt.

Auf der Landesstraße 286 (Rietberg) ist in dem zu betrachtenden Teilstreckenabschnitt im Westen mit "freier Strecke" und somit mit $v_{zul} = 100$ km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw zu rechnen. Die bestehende Ortstafel befindet sich in einem Abstand von rd. 60 m südwestlich der Einmündung in die Straße Hagenkamp. Östlich hiervon gilt die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul} = 50$ km/h. Die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul} = 50$ km/h wird auch für die Lindenstraße berücksichtigt.

- Schienenverkehr

Die zu betrachtende Bahnstrecke Braunschweig – Uelzen wird nach vorliegenden Informationen ausschließlich als Strecke für den Schienenpersonennahverkehr genutzt. Der Einsatz der Fahrzeuge erfolgt durch die ERIX GmbH Soltau. Zum Einsatz kommen Dieseltriebwagen.

Die Anzahl der am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) zu beachtenden Züge wurde dem derzeitigen Fahrplan für den zu betrachtenden Streckenabschnitt entnommen und entspricht der aktuellen Menge. Nachfolgend wurden abstimmungsgemäß – aufgrund des Fehlens weitergehender Informationen – im Rahmen der Berechnungen konservative Ansätze im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche gewählt.

- Beurteilung der Geräuschsituation von Straßen- und Schienenverkehr

Die von den betrachteten Verkehrswegen (Straße/Schiene) ausgehenden Geräusche führen am Tag zu keiner Überschreitung des WA-Orientierungswertes (Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) für Baugebiete.

In der Nachtzeit ist eine Überschreitung des maßgebenden Orientierungswertes von 45 dB(A) im Großteil des Plangebietes zu erwarten. In diesem Fall bestimmt die Ge-

samt-Einwirkung durch Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen die Immissionspegel im Plangebiet. Die Grenze des maßgebenden Orientierungswertes von 45 dB(A) wird im Plan dargestellt.

Da die schutzwürdige Bebauung die an die bestehenden Straßen und die Gleisanlage heranrückt, sind Vorkehrungen zum Lärmschutz im Plangebiet zu treffen. Eine wirkungsvolle Pegelminderung gegenüber Straßen- und Schienenverkehrslärm ist aufgrund des Abstandes zu den Geräuschquellen mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen am südlichen Plangebietsrand nicht zu erreichen. In Räumen, die nicht dem Schlafen dienen kann der erforderliche Luftwechsel durch das zeitweise Öffnen der Fenster vorgenommen werden.

Daher werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche einhergehend mit Zwangslüftungen für Schlafräume festgesetzt. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung kontinuierlich möglich sein. Sowohl bei geschlossenen als auch gekippt geöffneten Fenstern sollte ein Rauminnenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. "Übliche" Fenster weisen – unabhängig von der Schallschutzklasse in gekippt geöffneter Stellung eine Dämmwirkung auf, die einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'w$ 15 dB entspricht, so dass bei einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts die Fenster aus Schallschutzgründen zu schließen sind, da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Hier ist der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämm-Maß, das das der Fenster nicht verschlechtert) zwingend erforderlich. Alternativ ist der Einbau von Haus- oder Wohnungslüftungsanlagen denkbar. Bei der Bemessung der in den Zu- und Abluftstrecken erforderlichen Schalldämpfer ist neben dem stationären Laufgeräusch des Ventilators der in den Lärmkarten der dokumentierte Außenlärmpegel vor der jeweiligen Lüftungsöffnung zu berücksichtigen.

- Landwirtschaftliche Immissionen

Mit der Lage von landwirtschaftlichen Ackerflächen im Westen und Süden des Plangebietes ist mit Lärm und Staubeinflüssen zu rechnen. Künftige Bewohner müssen daher mit diesen Emissionen aufgrund der Ackerrandlage rechnen und hinnehmen. Dies gilt auch für Feldberegnung. Diese führen erfahrungsgemäß nicht zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Funktion des Wohnens.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die ordnungsgemäße Durchführung ist ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten. Anwohnerinnen und Anwohner von Stichstraßen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) 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.

Es sind geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- und Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt

eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt wie bisher in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Eine Anbindung der neuen SW-Kanalisation kann an die vorhandene Ortskanalisation in der Straße Querkamp erfolgen. Das Abwasser wie auch das anfallende verunreinigte Oberflächenwasser werden in die Kläranlage Wesendorf gepumpt.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser wird im vorhandenen Regenrückhaltebecken aus dem Baugebiet "Querkamp" gesammelt. Die Anbindung der neuen RW-Kanalisation erfolgt über eine Erweiterung des Bestands-Regenrückhaltebeckens. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser im Becken wird über den vorhandenen Ablauf in die südlich angrenzende verrohrte Vorflut eingeleitet. Das Rohr ist mit einem Durchmesser von DN 500 ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung der Flurstücke an der Lindenstraße muss abhängig von der Aufteilung ggfs. direkt in das RRB erfolgen. Die erforderliche Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist im B-Plan ausgewiesen und geht in das Eigentum des Wasserverbandes über, der die Ausführung und auch die regelmäßigen Unterhaltungsarbeiten durchführt, die zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Beckens erforderlich sein werden.

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung kann über das vorhandene Trinkwassernetz in der Straße Querkamp gewährleistet werden.

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Schönewörde. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Für die Erstellung der abwassertechnischen Anlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 142 zu berücksichtigen. Es gelten die Bestimmungen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung, daher sind für die Bebauung u. a. folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Versenkung oder Versickerung des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist verboten;
- neue Wohnsiedlungen sind nur erlaubt, wenn das Abwasser vollständig in die kommunale Kanalisation eingeleitet werden kann;
- Wärmepumpenanlagen mit Wärmeentzug aus dem Grundwasser oder aus dem Erdreich oder bei denen temperaturveränderndes Grundwasser in den Untergrund eingeleitet wird sind nicht zulässig.

2.5 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen weiteren Planverlauf zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht. Eine unabhängige Löschwasserversorgung ist ggf. durch die Bereitstellung von Löschwasser auf dem Privatgrundstück in Form von Löschwasserbecken oder Zisternen sicherzustellen und mit Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

2.6 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst, in diesem Fall das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigung, zu verständigen. Laut NIBIS Kartenserver sind keine Altlasten vorhanden. Auch die Auswertung der Luftbilder durch

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

den Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.07.2020 haben keine Kampfmittelverdacht ergeben.

2.7 Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz

- Archäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

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).

2.8 Altlasten, Bodenschutz

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast. Außerdem gibt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover nach vollständiger Auswertung der vorliegenden Luftbilder den Hinweis, dass keine Kampfmittelbelastung durch Abwurfkampfmittel im Planungsbereich vermutet wird. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Für den östlich angrenzenden "Querkamp" wurde bereits eine Baugrunduntersuchung³⁾ in direkter Nähe zum vorliegenden Plangebiet "Querkamp II" durchgeführt, welches vorerst herangezogen wird. Es wurden sechs Rammkernsondierbohrungen bis in eine Tiefe von 3,00 m gemäß DIN 4021 niedergebracht. Mit der Baugrunduntersuchung sollte auch die Sickerfähigkeit des Bodens untersucht werden.

Da das geplante Baugebiet innerhalb der Wasserschutzzone III A liegt, ist das Versickern von Abwasser, mit Ausnahme des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Dach- oder Terrassenflächen, verboten.

Im Süden des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben der Ise, der als kleiner Vorfluter genutzt wird. Die Ise befindet sich westlich des Plangebietes und das Gelände fällt dementsprechend nach Südwesten in Richtung der Ise zuführender Gräben bzw. Verrohrungen. Die Höhendifferenz von Nord nach Südost beträgt rd. 1,20 m.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe und der Sichtung von Informationen des niedersächsischen Bodeninformationssystems kann von ähnlichen Bodenbeschaffenheiten wie

³⁾ Ingenieurgesellschaft Heidt und Peters mbH, Celle 24. November 2003

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

im "Querkamp" ausgegangen werden. Nach einer 0,30 m bis 0,40 m mächtigen Mutterbodenschicht mit humosen, teilweise schwach kiesigen Sanden, folgen dort durchweg Sande (überwiegend Grobsande) mit kiesigen Anteilen. Die Versickerungsfähigkeit kann mit kf-Werten zwischen 10^3 bis 10^4 m/s ebenfalls als gut bis sehr gut angenommen werden.

Der angetroffene Grundwasserstand lag im September 2003 bei 1,00 m unter Geländeoberkante. Da es sich um ein Jahr mit geringen Niederschlägen handelt und der gemessene Wasserstand in Bezug auf die Jahreszeit als Niedrigstand zu werten ist, ist davon auszugehen, dass die Grundwasserhochstände eines jeden Jahres rd. 0,70 m bis 1,00 m höher anzusetzen sind. Damit stellt sich ein Grundwasserflurabstand von wenigen Dezimetern ein.

Gemäß ATV A 138 sollte der mittlere höchste Grundwasserflurstand mindestens 1,00 m betragen. Der tatsächliche Grundwasserflurabstand in Kombination mit den angetroffenen Böden und da sich das Baugebiet in der o. g. Wasserschutzzone befindet, sollte auch bei der Versickerung des auf Dach- und Terrassenflächen ein Mindestflurabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Es ist beabsichtigt, das im Rahmen der Planung für den Querkamp festgesetzte Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebietes zu erweitern. Das anfallende Oberflächenwasser wird somit zentral gesammelt und zeitlich verzögert in die Vorflut der Ise eingeleitet. Im vorliegenden Bodengutachten für den "Querkamp" wird insofern eine Aufschüttung des Geländes um 0,50 m empfohlen. Im vorliegenden Plangebiet ist eine ähnliche Empfehlung und Vorgehensweise erwartbar.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, 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.

Am 16.07.2021 wurde die sog. "Mantelverordnung" veröffentlicht, welche nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren am 1. August 2023 in Kraft tritt. Die Mantelverordnung hat die Änderung mehrerer Einzelverordnungen sowie die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zum Inhalt.

Hierzu wird es zu einer Neufassung der Bundes-Bodenschutz- & Altlastenverordnung, Neuschaffung der Ersatzbaustoffverordnung und Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung kommen. Sich hieraus ergebende mögliche Veränderungen sind bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend der Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

Im Planbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Historische Bergrechtsgebiete

historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historische Bergrechtsgebiete:

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeq.niedersachsen.de zu übersenden.

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§ 149 ff. Bundesberggesetz) sind unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte direkt an markscheiderei@lbeq.niedersachsen.de.

Das Verfahrensgebiet überdeckt nach den hier vorliegenden Unterlagen den Erdölaltvertrag E 0523 Celle der Gemarkung Schönewörde. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: <https://nibis.lbeq.de/cardomap3/>.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Frieda	Barbara Rohstoffbetriebe GmbH	Eisenerz

3.0 Umweltbelange

Die Gemeinde Schönewörde hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Querkamp II" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,29 ha.

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.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁴⁾

3.1 Natur und Landschaft

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS[®]-KARTENSERVER des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist. Südwestlich des Plangebietes befinden sich in etwa 250 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 23), sowie mit teilweiser Überlagerung westlich an die Lindenstraße angrenzende wertvolle Bereiche für die Vogelbrut (Kenn-Nr. 3329.4/4). Der Bereich wird unter anderem als Landesnahrungshabitat des Schwarzstorches und als Brutgebiet der Rote Liste Vogelarten Weißstorch, Rauchschwalbe und Braunkehlchen aufgeführt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche (GRZ) von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,29 ha und weist auf rd. 0,95 ha allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Damit beträgt die maximale zulässige Versiegelung für Hauptanlagen 0,29 ha. Dies entspricht 2.850 m².

Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für die Plangebiete innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

- Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da es an dem angrenzenden Siedlungsgebiet liegt und es bereits einen wirksamen Bebauungsplan gibt.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich in etwa 250 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 23), sowie mit teilweiser Überlagerung westlich an die Lindenstraße angrenzende wertvolle Bereiche für die Vogelbrut (Kenn-Nr. 3329.4/4). Der Bereich wird unter anderem als Landesnahrungshabitat des Schwarzstorches und als Brutgebiet der Rote Liste Vogelarten Weißstorch, Rauchschwalbe und Braunkehlchen aufgeführt. Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet, da Lindenstraße schon eine Zäsur bildet und darüber hinaus die Abstände ausreichen.

- Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Stadt nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist im Bereich der Mittlere Gley Braunerde, dieser prägt die Bodeneigenschaft sowie die Nutzung und bedeuten geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen sowie geringe Erträge bei der Ackernutzung.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Der Boden im Planungsgebiet ist der " Mittlere Gley Braunerde " zuzurechnen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Am 16.07.2021 wurde die sog. "Mantelverordnung" veröffentlicht, welche nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren am 1. August 2023 in Kraft tritt. Die Mantelverordnung hat die Änderung mehrerer Einzelverordnungen sowie die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zum Inhalt.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen 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.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (WA) mit GRZ von 0,3	0,95 ha	74%	9.486 m ²
Straßenverkehrsfläche	0,21 ha	16%	2.112 m ²
Grünfläche, Regenwasserrückhaltung	0,13 ha	10%	1.322 m ²
Gesamt	1,29 ha	100 %	12.920 m²

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Schönewörde bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Stützmauern und auf die Einfriedungen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Schönewörde sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form der Walmdächer einpassen. Auch moderne Dachformen wie beidseitig geneigte Pultdächer, Friesengiebel oder sogenannte Toskanahäuser sollen durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild in der Formensprache und ortstypischen Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) stimmig und ruhig wirkt.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, Farbgebungen vorzugeben, die ortstypisch sind und sich in den ländlichen Raum einfügen. Dieses insbesondere im Hinblick auf die Neubebauung in der Ortsrandlage

Zu § 4: Da ein Teil des Baugebietes zweigeschossig bebaut wird, treten hier die Fassaden im Straßenraum maßgeblich in Erscheinung und werden zugunsten eines harmonisch gestalteten Straßenraums in der Farbgebung wie auch im Material geregelt.

Zu § 5: Auch die Einfriedungen des Grundstückes gestalten das Erscheinungsbild des Straßenraums und sollen in ihrer Höhe und Material geregelt werden.

Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom bis zum in der Gemeinde Schönewörde stattgefunden.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom bis im Internet stattgefunden, parallel haben die Unterlagen in der Gemeinde Schönewörde zur Einsicht ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Straßen-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis zum Veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat die Gemeinde Schönewörde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Schönewörde, den

.....

(Bürgermeister)