

Gemeinde Schönewörde, Ortsteil Schönewörde  
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

**Begründung zur  
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB  
"Postweg" mit örtlicher Bauvorschrift**

§ 3 (2)/4 (2) BauGB

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

---

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.A. S. Engelhardt;  
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>1.0 Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1 Satzungsbereich / Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Erschließung	7
2.2 Ver- und Entsorgung	7
2.3 Boden	8
2.4 Immissionsschutz	8
2.5 Brandschutz	9
<b>3.0 Umweltbelange/Eingriffsregelung</b>	<b>10</b>
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>13</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>14</b>
<b>7.0 Ablauf des Planverfahrens</b>	<b>14</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>15</b>
<b>Anlage 1: Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>16</b>

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## **Satzung**

der Gemeinde Schönewörde, Ortsteil Schönewörde, über die Festlegung  
der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

### **"Postweg"**

(Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr.1 und 3 BauGB)

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 4 bis 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Schönewörde in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beige-fügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt am ..... für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

Schönewörde, den .....

(Bürgermeister)

---

## 1.0 Allgemeines

---

### 1.1 Satzungsbereich / Raumordnung

---

Die Gemeinde Schönewörde ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Die Samtgemeinde Wesendorf hat z. Zt. 15.491 Einwohner (Stand: 31.01.21). Sie gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben<sup>1)</sup> zum Großraum Braunschweig. Der Zentralort Wesendorf hat die Funktion des Grundzentrums. Wahrenholz und Groß Oesingen haben grundzentralen Teilfunktionen.

Die Gemeinde Schönewörde (rd. 965 Einwohner, Stand: 31.01.2021) liegt im nordöstlichen Teil des Samtgemeindegebietes und ist über die Kreisstraßen K6 und K31 und über die Landesstraße L286 in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B4, die im Westen von Schönewörde durch das Samtgemeindegebiet verläuft. Ein Eisenbahnhalteteppunkt besteht direkt in Schönewörde und in der Gemeinde Wahrenholz. Hier verläuft die Eisenbahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen, über die die Anbindung in das überregionale Streckennetz gewährleistet ist.

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.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Satzungsgebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Es sind für dieses Gebiet laut Landschaftsrahmenplan keine Maßnahmen- und Entwicklungspläne erstellt. Und im Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind geringe Ausprägungen in dem Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet liegt südlich der Kreisstraße K6 in der Gemeinde Schönewörde. Der neu zu bebauende Satzungsbereich ist in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als vorhandener Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Da die südlich gelegene Fläche des Satzungsbereichs bereits baulich durch Wohnhäuser vorgeprägt ist und für die Erschließung ein vorhandener Weg herangezogen werden kann, erscheint die nordwestliche und nordöstliche Fläche des Satzungsbereichs für die Bereitstellung jeweils eines Bauplatzes am besten geeignet.

Es wird eine sinnvolle Innenentwicklung zwischen bestehenden Wohnbauten in der Gemeinde ermöglicht. Ziel der Satzung ist die Absicherung einer in einem Dorfgebiet

---

<sup>1)</sup> vgl. Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 und Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

(MD) zulässigen Wohnbebauung in der Gemeinde Schönewörde unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsstrukturen.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die vorliegende Satzung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 41. Änderung) der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Dieser Plan stellt gemischte Bauflächen (M) für den Teil des Satzungsbereichs dar. Im Satzungsbereich ist der nördliche Teilbereich Schönewördes als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, bestehend aus Wohngebäuden erfasst.

Die Satzung wird gem. § 34 (4) Nr.1 und Nr. 3 BauGB aufgestellt. Dabei wird gem. § 34 (6) nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist bei der Satzung nach § 34 (4) Nr.1-3 BauGB nicht anzuwenden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst zwei Flächen südlich der Kreisstraße K6 in der Gemeinde Schönewörde: Bei der Innenentwicklung handelt es sich um die behutsame Bereitstellung von Bauland für Ortsansässige. Auf den Bauflächen ist die Errichtung jeweils eines Wohnhauses geplant. Zur Erschließung der Grundstücke kann die K6 (Flurstück 210/21) und der vorhandene Weg "Postweg" (Flurstück 671/211) herangezogen werden. Ein Ausbau der Netze und der Anschluss auf den Grundstücken sind erforderlich.

Der nordwestliche Satzungsbereich ist geprägt durch artenarmes Intensivgrünland und wird je nach vorhergesehener Nutzung bewirtschaftet. Der nordöstliche Satzungsbereich wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Beide Flächen sollen unter Einbeziehung der zur Beurteilung herangezogenen südlich angrenzenden Bebauung, überplant werden. Die Grundstücksgröße beträgt bei dem nordwestlichen Geltungsbereich rd. 1100 m<sup>2</sup> und dem nordöstlichen Geltungsbereich rd. 1300 m<sup>2</sup>. Diese Größe lässt eine dörfliche Bebauung mit ausreichend großen Gartenflächen zu und gewährleistet damit eine großzügige Durchgrünung.

Die ausgewiesenen Flächen werden durch die südlich benachbarten bebauten Flächen geprägt. Die geplante Bebauung soll sich gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Wesentliche der Umgebung ist zu betrachten und zu analysieren. Hierbei fällt auf, dass die Lage und Ausrichtung der vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken keiner prägenden Struktur unterliegen. Da das Umfeld nur durch großteilige Wohnbebauungen geprägt ist, fügt sich auch ein größeres Bauvolumen in die vorhandene Struktur ein. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wird beachtet, dass der räumliche Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt und eine flexible Anordnung der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück möglich ist. Als Ausgleich für die Versiegelung von Grundstücksfläche ist auf dem nordöstlichen Grundstück an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Baum-/Strauchhecke als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geplant. Eine Unterbrechung der Anpflanzungsfestsetzung ist auf dem nordöstlichen Grundstück von 2,00 – 3,00 m zuzulassen für eine Gartenpforte und dessen Durchgang.

Der dörfliche Charakter ist geprägt durch Gebäude mit geneigten Dächern und entsprechende Firsthöhen. Demnach würde sich ein ein- bis zweigeschossiges Gebäude in die das Umfeld einfügen.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet.

Zusätzlich ist bei der gewählten Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der § 1(a) Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Die Erstellung einer Eingriffsregelung wird erforderlich; eine Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung ist nicht benannt und folgerichtig auch nicht erforderlich.

Es besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Umfeld des Satzungsbereichs befindet sich südwestlich in ca. 4,4 km Entfernung eine Biogasanlage. Da bereits Wohnbebauung besteht, die näher an die Biogasanlage heranreicht, als die vorliegende Planung, ist davon auszugehen, dass die Anlage bereits auf die nähergelegene Wohnbebauung Rücksicht nehmen musste. Daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie eine Gefährdung durch Unfälle gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

Im Satzungsbereich wird, aufgrund der Nachfrage von Ortsansässigen, die neu bauen möchten, zwei Bauplätze im Dorfgebiet ausgewiesen, für den das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Der Satzungsbereich wird durch Wohngebäude geprägt. Damit kann eine weitere Beurteilung für den gesamten Planbereich nach § 34 BauGB erfolgen.

In Schönewörde besteht zurzeit keine Möglichkeit, größere zusammenhängende Baugebiete auszuweisen. Der bestehende Wunsch von jungen Bauwilligen, die vor Ort bleiben möchten, wird höher gewichtet, da durch die Änderung der Ackerfläche und des artenarmen Intensivgrünlandes in einen Bauplatz aufgrund der jeweils relativ kleinen, hierfür erforderlichen Fläche, keine erheblichen Auswirkungen in dem Bereich zu erwarten sind.

Es besteht ein Bedarf an Eigenentwicklung, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem veränderten Wohnflächenbedarf zusammensetzt.

Die Ortslage ist überwiegend durch Wohngebäude und dazu untergeordnet landwirtschaftliche Gebäude mit großen Nebenanlagen geprägt. Die bauliche Vorprägung des Satzungsbereichs ergibt sich dabei aus der angrenzenden Wohnbebauung und dem durch Hofstellen geprägten Umfeld als Ausdruck der dörflichen Durchmischung, die gem. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem Dorfgebiet entspricht.

Aktuell handelt es sich um junge Bauwillige, die auf den Grundstücken jeweils ein Wohnhaus errichten wollen. Zur Erschließung kann ein vorhandener Weg nördlich und östlich des Plangebietes herangezogen werden. Die Ausnutzung des Baugebietes (Maß der baulichen Nutzung) wird über die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 bestimmt, wobei die gem. § 19 (4) und 21a (3) BauNVO gesetzlich zulässige Überschreitung der GRZ um 50% durch Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO i.V.m. §19 (4) BauNVO Anwendung findet. Dies entspricht der Bebauung des zur Beurteilung herangezogenen Planbereichs. Eine Baugrenze wird auf dem nordwestlichen Baugrundstück mit dem Mindestabstand von 3,0 m zum südlich angrenzenden Grundstück und ebenfalls auch zum nördlichen Erschließungsweg festgesetzt. Auf dem nordöstlichen

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Baugrundstück wird eine Baugrenze von 5,0 m zum südlich angrenzenden Baugrundstück und zum Erschließungsweg 3,0 m festgesetzt. Die Tiefe des Baufensters ist ausreichend, um dem Bauherrn Flexibilität bei der Anordnung seines Wohnhauses auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes der Ortseinfahrt werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Farbe und Material der Fassaden und Einfriedungen 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.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird wegen der geringen Größe des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung von rd. 0,24 ha und der beabsichtigten Nutzung für das Wohnen oder einer sonstigen dorfgbietstypischen Nutzung nicht begründet, zumal für die neue Wohnbebauung davon nur maximal 0,07 ha in Anspruch genommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insofern sind die Voraussetzungen gem. § 34 (5) BauGB gegeben, die eine Einbeziehung dieser Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulassen. Entsprechend nutzt die Gemeinde die Möglichkeiten des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und stellt diese Satzung auf.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Ortsbild wird für das nordöstliche Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Form einer 5 m breiten Baum-/Strauch-Hecke an der nördlichen Grundstücksspitze getroffen. Die Eingrünung soll die Einsehbarkeit des Grundstücks minimieren. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen extern.

## **2.1 Erschließung**

Zur Erschließung für den nordwestlich Geltungsbereich kann die nördlich des Satzungsbereiches vorhandene Straße K 6 herangezogen werden. Für die Erschließung des nordöstlichen Geltungsbereiches kann der östlich des Satzungsbereiches vorhandene Weg "Postweg" herangezogen werden. Der Anschluss an das qualifizierte Straßennetz erfolgt für den östlichen Weg "Postweg" über einen Einmündungsbereich in die nördlich des Satzungsbereiches verlaufende Kreisstraße K 6.

## **2.2 Ver- und Entsorgung**

Die neu hinzukommenden Haushalte werden an die bestehende örtliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Hierfür ist eine Erweiterung der Ortskanalisation und des Trinkwassernetzes erforderlich.

Schmutzwasser: Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt wie bisher in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Das Abwasser wie auch das anfallende verunreinigte Oberflächenwasser werden in die Kläranlage Wesendorf gepumpt. Die bestehende Mischwasserkanalisation endet auf Höhe Haus-Nummer 18. Es ist ggfs. mit erhöhten Anschlusskosten zu rechnen.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Trinkwasser: Für eine Erschließung der Grundstücke ist eine Verlängerung der bestehenden Trinkwasserleitung nach Norden erforderlich, diese endet derzeit auf Höhe Haus-Nummer 18. Es ist ggfs. mit erhöhten Anschlusskosten zu rechnen.

Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Versickerung: Die Sickerwasserrate beträgt im Geltungsbereich > 150 - 200mm/a. Die Grundwasserstufe beträgt im gesamten Geltungsbereich GWS 5 d.h. sehr tief. Die Grundwasserneubildung zwischen 1981-2010 bildet die 30-jährigen Jahresmittelwerte. Sie beträgt im Geltungsbereich die Stufe 3 mit > 100 - 150 mm/a.

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

### 2.3 Boden

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

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

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind.

Es wurde zum Nachweis der Sickerfähigkeit der Böden im Baugebiet ein Bodengutachten beauftragt.

### 2.4 Immissionsschutz

Auf den angrenzenden Acker- und Weideflächen und landwirtschaftlichen Hofstellen können Emissionen, insbesondere Stäube und Gerüche durch die Bewirtschaftung und Geräusche durch die Tierhaltung entstehen. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Aufgrund der geringen Verkehrszahlen auf der angrenzenden K6 kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse u.a. durch die Berücksichtigung des Schallschutzes im Hochbau gem. DIN 4109 gesichert ist.



## 2.5 Brandschutz

Die entsprechenden Regelungen, sonstigen Einzelheiten und erforderlichen Maßnahmen sind noch mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

Im Landkreis Gifhorn gelten für den Brandschutz folgende Bedingungen bzw. Auflagen, die in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden müssen:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Gebiete mit min. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

[...].

2. 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 DVO-NBauO).

Außerdem gibt der Landkreis Gifhorn folgenden Hinweis:

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).

### 3.0 Umweltbelange/Eingriffsregelung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist die förmliche Umweltprüfung für Bauleitpläne und nicht für die hier vorliegende Satzung anzuwenden.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 34 (5) letzter Satz BauGB, das die Satzungs begründung mit den Angaben entsprechend § 2a (2) Nr. 1 BauGB und nicht auch Nr. 2 enthalten muss.

#### Bestand

Für das Plangebiet und angrenzend besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist für den Satzungs Bereich jedoch gemischte Baufläche auf.

Für die Beurteilung des Eingriffes ist somit gem. § 1a (3) BauGB ausschlaggebend. Die überplante Fläche wird z. Zt. teilweise als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche genutzt und ist teilweise durch artenarmes Intensivgrünland geprägt und wird daher je nach vorhergesehener Nutzung bewirtschaftet.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte 1.500.000 durch Pseudogley-Podssole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm bestimmt. Gemäß der digitalen Bodenkarte 1:50.000 wird der Bodentyp durch Mittlere Gley-Podsolerde (f/qw) definiert. Es handelt sich dabei um Sande zum Teil mit Steinen über lehmige Sanden bis sandige Lehmen. Der sandige Boden hat eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser und eine mittlere Nährstoffnachlieferung. Sodass es derzeit als Ackerfläche mit geringer Güte und als Grünland mit geringer bis mittlerer Güte bewertet wird. Die vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 ist die Bodenklasse 3 (Skala 1-7). Es handelt sich dabei um eine leicht lösbare Bodenart.

Die Gefahrenhinweiskarten Niedersachsen 1:50.000 weisen auf einen setzungs- und hebungsempfindlichen Baugrund hin, der nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine und übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine enthält. Die Ingenieurgeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 beschreibt den Baugrund mit nicht bindige, grobkörnige Lockergesteine, die überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert sind. Die Angaben können keine Baugrunduntersuchungen ersetzen.

Altlasten sind für das Plangebiet und in der relevanten Umgebung nicht bekannt. Die nächste Altlast befindet sich südöstlich in ca. 1,5 km Entfernung. Es ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen für das Bauvorhaben entstehen.

Das Plangebiet verläuft eben.

Die Niedersächsischen Umweltkarten im Thema Natur sowie die Karten "für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Satzungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz. Das nächstliegende Gebiet für wertvolle Bereiche der Fauna befindet sich nördlich in ca. 3,1 km Entfernung, das nächste Gebiet für wertvolle Bereiche der Brutvögel liegt westlich in ca. 0,9 km Entfernung und das nächstgelegene Biotop in südöstlicher Richtung ist ca. 1,8 km entfernt.

Bezüglich der Natura 2000 Richtlinie, befindet sich das nächstangrenzende FFH-Gebiet in westlicher Richtung in ca. 0,9 km Entfernung und auch das nächste EU-Vogelschutzgebiet liegt in südöstlicher Richtung in 1,6 km Entfernung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet nach NAGBNatSchG ist in westlicher Richtung rd. 0,9 km entfernt und das Landschaftsschutzgebiet nach NAGBNatSchG ist in Richtung Nordwesten ca. 0,7 km entfernt. Damit wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet. Angaben zu schützenswerten Arten liegen nicht vor. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Die Ortslage liegt in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereiches in Niedersachsen und gehört landschaftlich zur Region der Südheide. Es gilt für das Plangebiet das Klima innerhalb der Ortschaft.

### Planung

Mit der Satzung wird eine Versiegelung von 0,2 ha durch die Hauptanlagen und die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung dieser Fläche um 50 % durch Nebenanlagen zugelassen. Dadurch werden insgesamt max. 700 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche planerisch vorbereitet. Diese Flächen werden langfristig dem Naturhaushalt entzogen und sind gem. § 1a BauGB auszugleichen.

### Umweltauswirkungen

Für die Eingriffsbilanz im Folgenden werden die für die neuen Bauplätze bereitgestellte Grundstücksflächen herangezogen.

### Tabelle: Eingriffsbilanz

Hier werden nur die zur Bebauung anstehenden Grundstücke betrachtet, da auf den Flächen der Klarstellungssatzung keine Eingriffe erzeugt werden, da dieser nur für die Beurteilung herangezogen wird.

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Ackerfläche (A)	0,13	1	0,13	Wohnbebauung, versiegelbare Flächen (GRZ 0,2 und Überschreitung von 50%)	0,07	0	0
Artenarmes Intensivgrünland	0,11	2	0,22	Gartenfläche (PHZ)	0,17	1	0,17
<b>Summe:</b>	<b>0,24</b>		<b>0,35</b>	<b>Summe:</b>	<b>0,24</b>		<b>0,17</b>
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>0,35</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>0,17</b>

$$\text{Flächenwert Soll-Zustand} - \text{Flächenwert Ist-Zustand: } 0,35 - 0,17 = -0,18$$

gleich 100 %	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Aus der Planung entsteht ein Defizit von 0,18 WE. Der Eingriff kann am Eingriffsort nicht vollständig ausgeglichen werden. Es besteht zusätzlicher Kompensationsbedarf, der extern ausgeglichen werden muss.

Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Schönewörde, Flur 1, Flurstück 376/90 und wird zurzeit als extensives Grünland genutzt.

Zur Abdeckung dieses Ausgleichsflächenbedarfs, der nur teilweise im Plangebiet erfolgen kann, wird für die nicht im Plangebiet zu erbringende Kompensation, eine externe Ausgleichsfläche herangezogen.

Hier sollen auf 0,18 ha ein mesophiles Grünland angelegt werden.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Fläche ist als mesophiles Grünland zu gestalten, durch eine Wieseneinsaat (zum Beispiel eine auf den Standort und die Nutzung angepasste Regiosaatgutmischung, Grundmischung 70 % Gräser, 30 % Kräuter & Leguminosen) zu ergänzen und extensiv zu pflegen.

Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.7. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten ebenso wie das Schleppen oder Walzen sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen.

Alternativ kann ab dem 15.7. des Jahres auch eine Beweidung ist mit einer Beweidungsdichte von mindestens 0,6 und höchstens 2 raufutterfressenden Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche erfolgen. Eine Großvieheinheit entspricht dabei ca. 500 kg Lebendgewicht. Von der unzulässigen Düngung ist die natürliche beweidungsbedingte Düngung aufgrund der Exkremente der eingesetzten Weidetiere ist hiervon ausgenommen.

Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig.

Auf rd. 1.800m<sup>2</sup> soll eine mesophile Grünland entwickelt werden.

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- fak- tor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert	
Ist-Zustand					Planung					
Intensivgrün- land auf Moor- boden	GIM	0,18	2	0,36	Mesophiles Grünland	GMF	0,18	3	0,54	
				0,36					0,54	
Flächenwert Ist-Zustand										0,36
Flächenwert Planung										0,54
Aufwertung / Werteinheiten des Flächen- pools									+ 0,18	

Auf dem Flurstück Flur 1, Flurstück 376/90, der Gemarkung Schönewörde, innerhalb der Gesamtfläche von ca. 0,84 ha erfolgt auf der Teilfläche von 0,18 ha eine Aufwertung um 1 Wertstufe um **0,36 Wertfaktoren**. Damit werden die Eingriffe im Bereich der Satzung "Postweg" durch die Anlage eines mesophilen Grünlandes ausgeglichen. Hiermit besteht ein Ausgleich von 100% und nach Abwägung aller städtebaulichen Belange erachtet die Gemeinde den Ausgleich damit als erbracht.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

#### - Artenschutz

Es gibt keine Hinweise auf mögliche nachhaltige Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet. Baubedingte Beeinträchtigungen können hingenommen werden, da sich in der Umgebung des Planbereiches die gleichen Biotoptypen und damit vergleichbare Lebensräume befinden, auf die die Arten ausweichen können. Da sich der neu zu bebauende Bereich derzeit als Ackerfläche und als artenarmes Intensivgrünland darstellt, stellt er auch einen potentiellen Lebensraum z. B. für verschiedene Brutvögel dar. Insofern ist vorgesehen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen soll. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auch in Zukunft zu beachten.

#### - Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Der Satzungsbereich ist gem. § 34 BauGB als Dorfgebiet einzuordnen. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht erfolgt.

Von dem Satzungsgebiet befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 4,4 km Entfernung Sondergebiete für die energetische Nutzung von Biomasse (Biogasanlagen), diese sind als Störfallbetriebe klassifiziert. Da sich zwischen den Sondergebieten und dem Plangebiet bereits Wohngebiete bzw. Mischgebiete in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, befinden, wird von keinen Auswirkungen auf das neugeplante Wohngebiet ausgegangen. Im Umkehrschluss führt auch die Neuplanung zu keinen Einschränkungen in den Sondergebieten. Da zu den Biogasanlagen in näherer Umgebung schutzwürdige Bebauung als das Plangebiet gelegen ist, wird davon ausgegangen, dass hier schon im Rahmen der Inanspruchnahme eventuell nachteilige Auswirkungen abgearbeitet wurden, bzw. von den Biogasanlagen per se hätte Rücksicht genommen werden müssen.

## 4.0 Flächenbilanz

Planbereich	Fläche	Anteil
Geltungsbereich Entwicklungssatzung	0,71 ha	100 %
davon Geltungsbereich Ergänzungssatzung	0,24 ha	33,8 %

## 5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den Ortseingang von Schönewörde neu formuliert, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

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

---

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Fassade und auf die Einfriedungen.

Zu § 2: Da der Geltungsbereich der Satzung zweigeschossig bebaut werden kann, tritt hier die Fassade im Straßenraum maßgeblich in Erscheinung und wird zugunsten eines harmonisch gestalteten Straßenraums in der Farbgebung wie auch im Material geregelt. Die Regelungen bezüglich der Farb- und Materialgestaltung der Fassaden und Stützmauern dienen der Einbindung in das Ortsbild und somit den neuen Ortseingang im Nordosten von Schönewörde formuliert.

Zu § 3: Auch die Einfriedungen des Grundstückes gestalten das Erscheinungsbild des Straßenraums und sollen in ihrer Höhe und Material geregelt werden. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## **6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

*(werden im Verfahren ergänzt)*

## **7.0 Ablauf des Planverfahrens**

---

Die Satzung wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB als Ergänzungssatzung aufgestellt. Dabei wird gem. § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist bei der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht anzuwenden.

### **- Öffentliche Auslegung**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## 8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen haben mit dem zugehörigen Lageplan gem. § 34 Abs. 6 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Schönewörde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Verfahren beschlossen.

Schönewörde, den .....

.....

(Bürgermeister)

Anlage



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
**Postweg**

mit Örtlicher Bauvorschrift

Anlage 1 zur Begründung

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2019)



Auf dem Flurstück 376/90, Flur 1, der Gemarkung Schönewörde erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 0,84 ha erfolgt auf der Teilfläche von 0,18 ha eine Kompensationsmaßnahme.

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche (Grünlandeinsaat) von rd. 0,18 ha ist in Schönewörde ein mesophiles Grünland zu entwickeln.

Die Fläche ist als mesophiles Grünland zu gestalten, durch eine Wieseneinsaat (zum Beispiel eine auf den Standort und die Nutzung angepasste Regiosaatgutmischung, Grundmischung 70 % Gräser, 30 % Kräuter & Leguminosen) zu ergänzen und extensiv zu pflegen.

Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.7. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten ebenso wie das Schleppen oder Walzen sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen.

Alternativ kann ab dem 15.7. des Jahres auch eine Beweidung mit einer Beweidungsdichte von mindestens 0,6 und höchstens 2 raufutterfressenden Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche erfolgen. Eine Großvieheinheit entspricht dabei ca. 500 kg Lebendgewicht. Von der unzulässigen Düngung ist die natürliche beweidungsbedingte Düngung aufgrund der Exkremate der eingesetzten Weidetiere ist hiervon ausgenommen.

Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig.

Auf dem Flurstück Flur 1, Flurstück 376/90, der Gemarkung Schönewörde, innerhalb der Gesamtfläche von ca. 0,84 ha erfolgt auf der Teilfläche von 0,18 ha eine Aufwertung um 1 Wertstufe um 0,36 Wertfaktoren. Die Fläche wird als Ausgleich der Satzung "Postweg" zugeordnet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die der Bebauungsplan vorbereitet, sind damit ausgeglichen.