

Gemeinde Kneitlingen

Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan „An der Dorfstraße“

mit örtlicher Bauvorschrift

in Eilum

Begründung

Stand: 13. März 2023

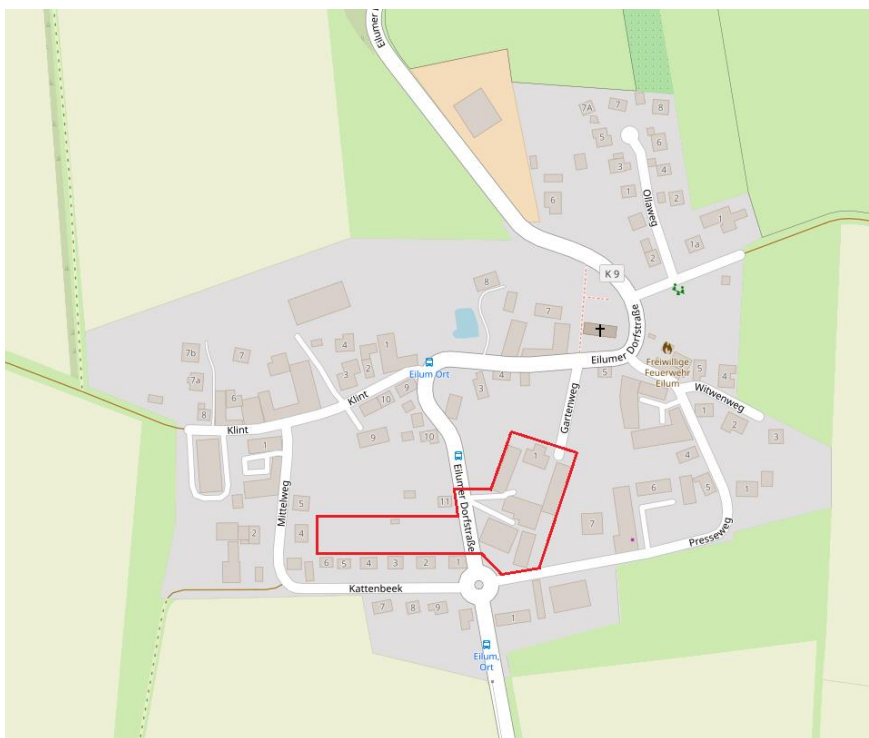


Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet

Im Auftrag von:

Gemeinde Kneitlingen
über Samtgemeinde Elm-Asse
Markt 3
38170 Schöppenstedt

Bearbeitet durch:

Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB
Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig



Inhalt

1	Allgemeines	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches	1
1.3	Art des Verfahrens.....	1
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Rechtsquellen.....	2
2.2	Raumordnung	3
2.2.1	Landes-Raumordnungsprogramm	3
2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Bebauungsplan.....	5
3	Planung.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	6
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	7
3.2.3	Bauweise	7
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen.....	7
3.4	Stellung der baulichen Anlagen	8
3.5	Örtliche Bauvorschrift.....	8
3.6	Erschließung	10
3.6.1	Verkehr	10
3.6.2	Ver- und Entsorgung	10
3.7	Baugrund	11
3.8	Grundwasser- und Bodenschutz.....	12
3.9	Immissionen.....	13
4	Umweltbelange	13
5	Artenschutz.....	14
6	Sonstige Hinweise.....	15
7	Verfahrensvermerk	15



1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Dorfstraße“ in der Gemeinde Kneitlingen wird erforderlich, um in dem Ortsteil Eilum eine bauliche Inanspruchnahme im Innenbereich zu ermöglichen. Diese städtebauliche Erweiterung des Ortes soll auf einer Baulücke im Ortskern entstehen. Auf der Fläche soll Wohnbebauung entstehen, welche sich in den Dorfkern harmonisch einfügt. Um dies zu gewährleisten, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nur die Baulücke, sondern ebenfalls den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb.

1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich zentral in Eilum in der Gemarkung „Eilum“, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 41/13, 41/12, 37/14 (teilweise), 31/2, 31/6, 25/7, 25/8 (teilweise) und 31/4. Innerhalb des Plangebietes befindet sich östlich der „Eilumer Dorfstraße“ zurzeit ein landwirtschaftlicher Betrieb. Westlich der „Eilumer Dorfstraße“ befindet sich derzeit eine Baulücke von etwa 0,36 ha. Nördlich, südlich und westlich grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,05 ha.

1.3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies ist möglich, da sich der Geltungsbereich gem. § 34 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet. Baurechtlich wird dieser Bereich somit als Innenbereich bewertet. Alle Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben:

- 1) Das Planungsgebiet beträgt gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Fläche von unter 20.000 m².
- 2) Gemäß § 13 Abs. 1 S. 3 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.
- 3) Es bestehen gemäß § 13a Abs. Nr. 1 S. 5 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).
- 4) Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.



Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsquellen

a) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

f) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)

h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist



i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

j) Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist

2.2 Raumordnung

2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert und im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u. a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Das LROP weist der Ortschaft Eilum keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu (siehe Abbildung).

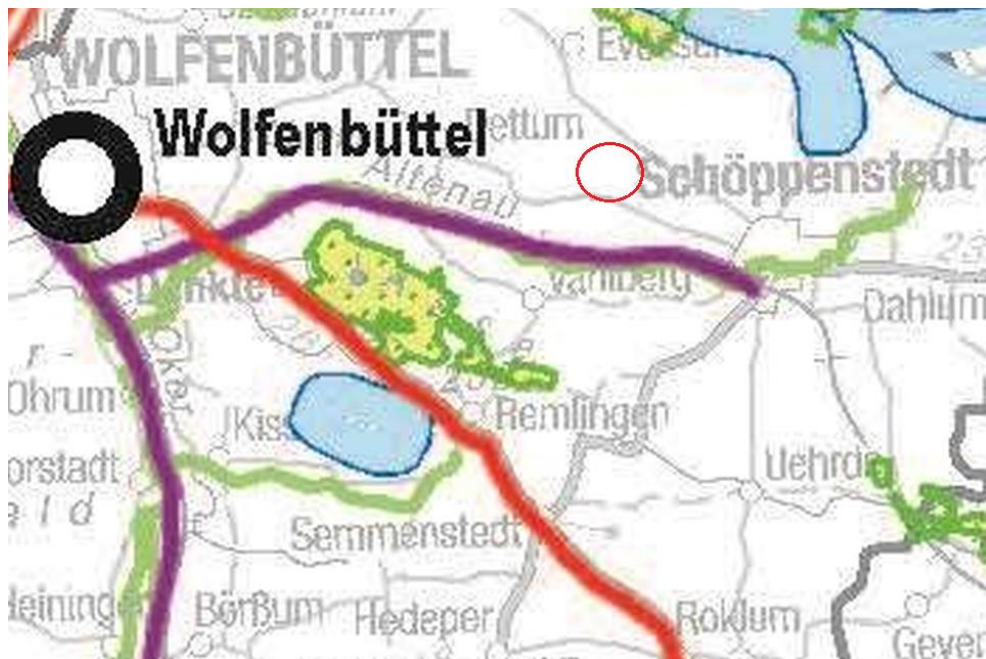


Abbildung 2: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017, ohne Maßstab, genordet¹

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt gemäß dem RROP (2008) außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in diesem Bereich widerspricht demnach nicht den landes- und regionalplanerischen Zielen.

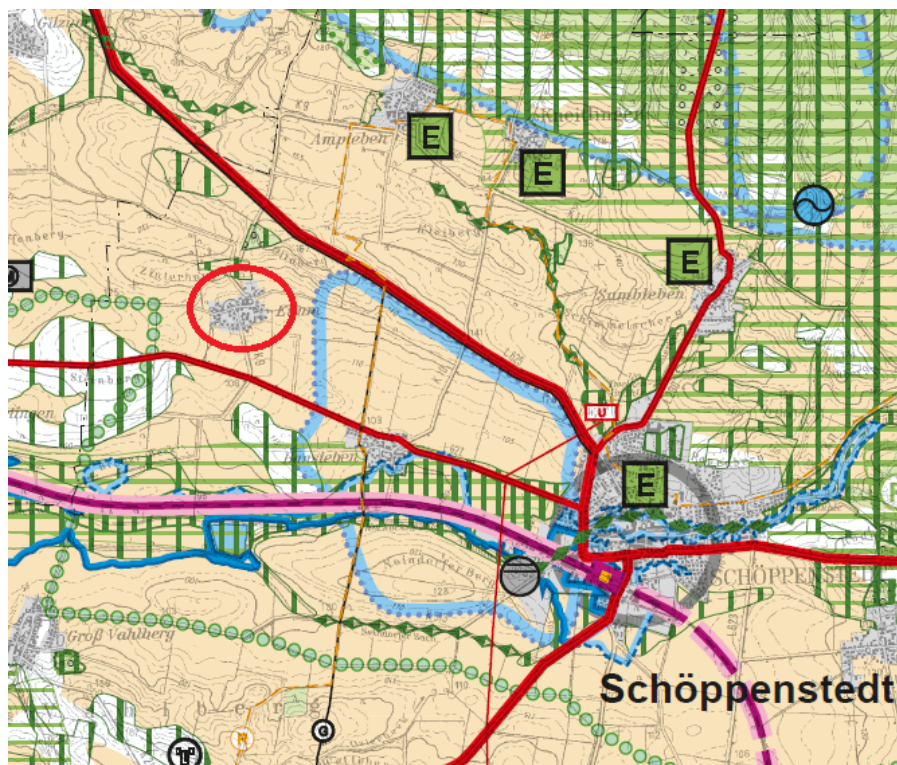
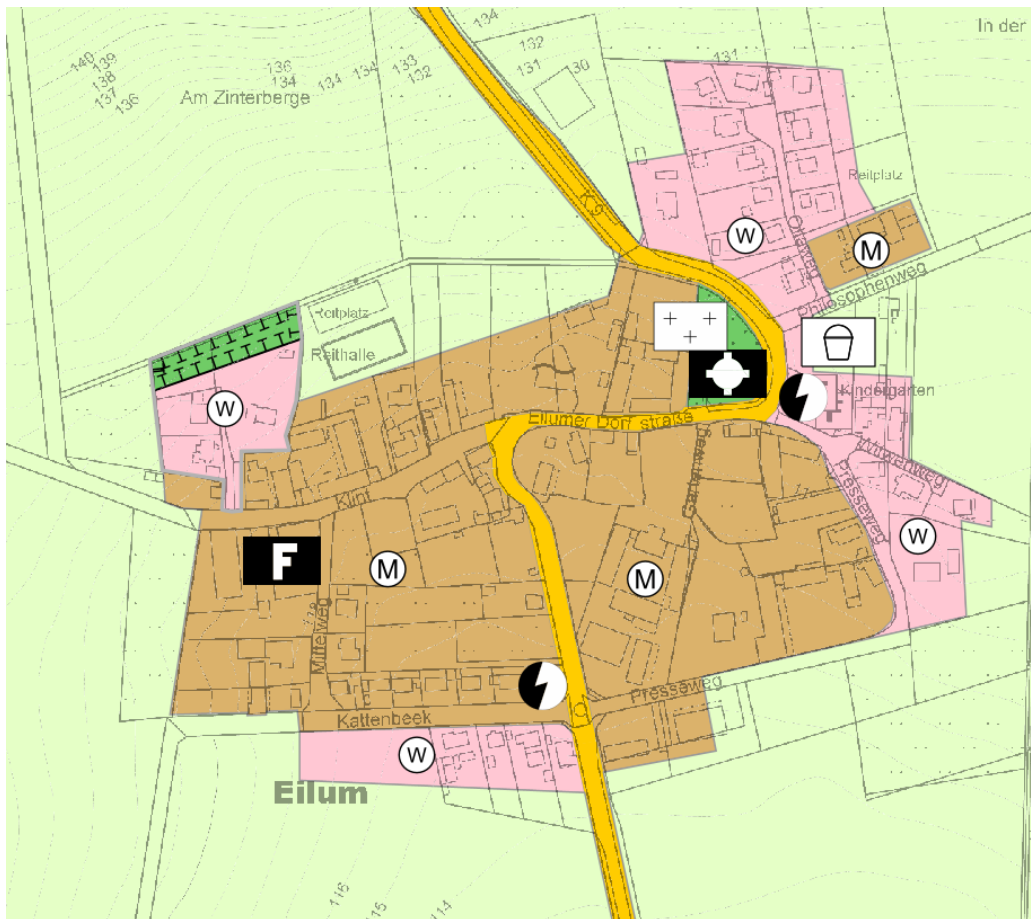


Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Regionalverband GroBraum Braunschweig 2019, ohne Maßstab, genordet

¹ LROP, 2017

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Fläche für gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Mit der geplanten Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes kommt es zu keinen Widersprüchen zwischen dem Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist aus den Zielen der Flächennutzungsplanung entwickelt.



Flächennutzungsplan, Regionalverband Großraum Braunschweig 2021, ohne Maßstab, genordnet

2.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Kneitlingen strebt eine Entwicklung im Innenbereich an, wobei der dörfliche Charakter von Eilum beibehalten werden soll. Dazu soll eine Verdichtung der vorhandenen Baulücken angestrebt werden, welche im Einklang mit den bereits bestehenden Nutzungen ein harmonisches Dorfbild und Miteinander der unterschiedlichen Nutzungsarten abgeben soll.



Das Ziel des Bebauungsplanes „An der Dorfstraße“ ist die Erschließung der Baulücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Um ein einheitliches Konzept für den Innenbereich von Eilum zu schaffen, umfasst der Geltungsbereich daher die Baulücke und den landwirtschaftlichen Betrieb.

Damit eine zukünftige Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches entstehen kann, ohne dass es zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit den dorftypischen Nutzungen kommt, wird für den Geltungsbereich ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 a BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der dörfliche Charakter gesichert und die bereits existierenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe mit der neu entstehenden Bebauung in Einklang gebracht werden.

Auf der Fläche ist die Errichtung von Wohngebäuden, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden werden ebenfalls zugelassen. Durch diese Festsetzung soll der bestehende landwirtschaftliche Betrieb gesichert werden. Da sich Gartenbaubetriebe nicht negativ auf die bestehende Bebauung auswirken würden, werden diese ebenfalls zugelassen. Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, um das Ortsbild des Dorfkernes zu schützen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im MWD2 wird mit dem höchstzulässigen Wert von 0,6 festgesetzt, um den dortigen landwirtschaftlichen Betrieb möglichst wenig einzuschränken. Im MWD1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dadurch wird sich der umliegenden Wohnbebauung im Süden und Westen angeglichen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist um bis zu 50 % zulässig.



3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse werden im MWD1 maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Die maximale Firsthöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Dadurch wird sich der angrenzenden Wohnbebauung weitestgehend angepasst und ermöglicht ein flächensparendes Bauen.

Im MWD2 werden keine Festsetzungen bezüglich Firsthöhe oder Geschossigkeit getroffen, da innerhalb von etwa 20 m keine Nachbarbebauung vorhanden ist und der landwirtschaftliche Betrieb nicht eingeschränkt werden soll. Die Grenzabstände gemäß § 5 NBauO werden als ausreichend eingrenzend angesehen.

3.2.3 Bauweise

Innerhalb des MWD1 wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Durch diese Festsetzung soll sich der angrenzenden Wohnbebauung angeglichen werden. Da die umliegende Bebauung des MWD2 sowie das MDW2 von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt sind, wird das MDW2 nicht durch Festsetzungen zur Bauweise eingeschränkt.

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Im MWD1 hält die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Wohnbebauung im Süden und Westen einen Abstand von 5 m. Zum Privatweg hält die Baugrenze einen Abstand von 1 m. Das Baufeld wurde so gewählt, dass den zukünftigen Bauherren möglichst wenig Einschränkungen auferlegt werden und dennoch die Privatsphäre zur benachbarten Wohnbebauung gegeben ist. Die Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Artenvielfalt sollen dazu lediglich heimische Gehölze verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Im MWD2 wurden die Baugrenzen durchgängig mit einem 3 m Abstand zu benachbarten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Es wurde der Mindestabstand gem. § 5 NBauO festgesetzt, da die bestehende Bebauung im MWD2 bereits sehr nah an den Grundstücksgrenzen liegt. In Teilbereichen überschreitet die bestehende Bebauung die festgesetzten Baugrenzen. Diese fallen jedoch unter den



Bestandsschutz und können somit bestehen bleiben. Die Baugrenzen wurden möglichst großzügig gewählt, damit die bestehenden Gebäude innerhalb des Baufeldes Erweiterungsmöglichkeiten haben.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Für das MWD1 wird die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung wird parallel zu der südlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Eine Abweichung von der Firstrichtung um bis zu 10 Grad, ist in beide Richtungen zulässig.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes soll sich, insbesondere wegen der zentralen Lage, möglichst harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen, um eine sinnvolle Fortentwicklung und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten. Die Gemeinde beschränkt sich dabei auf eine geringe Regelungsdichte und nimmt nur begrenzt Einfluss auf die Baukonstruktion der Gebäude. Die Dachform, Dachfarbe und die Art der Einfriedungen werden bestimmt. Um den landwirtschaftlichen Betrieb im MWD2 nicht einzuschränken beschränkt sich der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften auf das MWD1.

Mit der örtlichen Bauvorschrift will die Gemeinde die regionaltypische Gestaltung des Plangebietes fördern, indem sie Mindeststandards gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen damit einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Eigenart und Schönheit des Ortsbildes werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die dem regionaltypischen Material entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit (allgemeiner Schutz des Landschaftsbildes) zu beachten, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherren, die entsprechende Ansprüche in Bezug auf das eigene Haus, wie auch die umgebende Bebauung haben. Ein vorgegebener baugestalterischer Rahmen soll insofern auch die Investitionen der Bauherren in dieser Hinsicht sichern.

Ähnlich verhält es sich bei den Regelungen bezüglich der Einfriedungen, hier ist ausschließlich die Wahrnehmung und Gestaltung des Ortsbildes innerhalb des Baugebietes berührt. Die Dachfarbe hat zusätzlich auch einen gestalterischen Einfluss über das Baugebiet hinaus, da diese auch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden kann. Das Ziel dieser Gestaltungsanforderungen ist, eine gewisse Stimmigkeit



innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häusern und Einfriedungen, die deutlich vom regionaltypischen Spektrum abweicht, nimmt in neuen Baugebieten zu, so dass die Gemeinde sich entschlossen hat, die gewählten Mindeststandards und Erwartungen an die Gestaltung festzusetzen.

Dächer sollen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen, da Flachdächer dem Ortscharakter nicht entsprechen. Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Für die Dachflächen sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den RAL-Farben 3003, 3004, 3005, 3007 und 3009 oder entsprechenden Farbtönen zulässig. Durch die Gestaltungsregeln soll die Nutzung der Solarenergie durch verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser oder Solaranlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

Als zweites Element mit einer großen Bedeutung für das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sind die Einfriedungen zur Verkehrsfläche von den Regelungen betroffen. Auch hierbei werden traditionelle Einfriedungsarten der Region gestattet.

Zulässig sind

- lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune,
- massive Mauern aus Naturstein (auch Gabionen), Mauerziegel oder verputzt
- sowie Holzzäune.

Die genannten Einfriedungen sind zu den Verkehrsflächenflächen in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen wird angestrebt, privates Grün in den Vorgärten in Erscheinung treten zu lassen und damit dem Straßenraum ein lebendiges Aussehen zu verleihen. Zudem soll eine Aufwertung des allgemeinen, öffentlichen Freiraumes erzielt werden und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO wird ein Ausschluss von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen festgelegt. Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen, sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün-/ Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Durch diese Festsetzungen sollen weitere Versiegelungen des Bodens verhindert und das allgemeine Ortsbild erhalten werden.



3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des MWD1 erfolgt über eine Privatstraße, welche an die „Eilumer Dorfstraße“ angeschlossen wird. Für die Privatstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Besitzer, Mieter, Besucher und Kunden sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Besitzer der Privatstraße sind die Grundstückseigentümer innerhalb des MWD1. Im Zuge des Grundstückverkaufes an die künftigen Eigentümer sind die Eigentumsverhältnisse und Baulasten der Privatstraße grundbuchlich zu sichern bzw. anteilig mit zu veräußern.

Die Planstraße ist mit einer Breite von 4,0 m geplant. Das Plangebiet soll voraussichtlich als verkehrsberuhigter Bereich nach § 45 StVO ausgewiesen werden, um die Sicherheit innerhalb des Gebietes zu erhöhen und Immissionen zu reduzieren. Es wird außerdem beim Landkreis ein Parkverbot für die Privatstraße beantragt, sodass die erforderliche Durchfahrtsbreite dauerhaft gegeben ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken nachgewiesen. Vor bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen, Garagen und Carports, deren Zufahrten senkrecht zum Straßenraum angeordnet sind, ist zur Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m als Stauraum einzuhalten. Entfällt vor Garagen und Carports bei anderer Anordnung der 5,0 m lange Stauraum, ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Durch diese Festsetzung sollen mindestens 2 Stellplätze auf den Privatgrundstücken entstehen und eine Verschlechterung des ruhenden Verkehrs im Umfeld vermieden werden.

Damit eine ordnungsmäßige Ausführung der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im MWD1 gewährleistet wird, wurde in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr festgesetzt, dass alle Feuerwehrezufahrten und die private Erschließungsstraße entsprechend der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST R1 06 R1 zu gestalten sind.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das MWD2 ist bereits gesichert, daher sind dort keine Änderungen geplant.

Die Versorgung des neu zu erschließenden MWD1 mit Strom erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Leitungsstrukturen. Erforderliche neue Leitungen werden innerhalb der privaten Verkehrsflächen verlegt. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen der Avacon Netz GmbH.



Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung

Innerhalb des zukünftigen Baugebietes wird das anfallende Schmutzwasser über neue Schmutzwasserkanäle an das örtliche Abwassernetz angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung erfolgten durch die Avacon Wasser GmbH.

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist ein Kanal im Bereich der neuen Zuwegung mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Jedes Grundstück erhält einen eigenen Übergabeschacht, von dem aus über den neuen Kanal in der Zuwegung die Einleitung in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgt.

Regenwasser

Unter Berücksichtigung der in der Baugrunduntersuchung festgestellten Bodenschichten, ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Dementsprechend muss eine gedrosselte Einleitung mittels Retentionszisternen in das kommunale Abwassernetz vorgesehen werden. Die maximale Regenwasserdrossel muss summiert den Vorgaben des zuständigen Kanalnetzbetreibers entsprechen.

Abfall

Da das MWD1 nur circa 0,36 ha beträgt, wird angrenzend an die „Eilumer Dorfstraße“ eine „Aufstellfläche für Abfallbehälter“ festgesetzt. Der anfallende Abfall ist von den Anwohnern innerhalb des MWD1 am Tag der Leerung eigenständig zur festgesetzten Abfallentsorgungsfläche zu bringen, um ein Befahren der Privatstraße durch Müllsammelfahrzeuge zu vermeiden.

3.7 Baugrund

Da das MWD1 neuerschlossen wird und derzeit Brach liegt, wurde ein Baugrundgutachten angefordert, um die allgemeine Bebaubarkeit und die Versickerung zu untersuchen. Das Gutachten gibt an, dass der oberflächennahe Mutterboden nicht zur Lastabtragung geeignet und somit vor Baubeginn grundsätzlich zu durchfahren bzw. auszutauschen ist. Der darunter liegende Tonboden stellt nur in min. halbfester Konsistenz einen brauchbaren Baugrund dar, welcher die flächige Abtragung von geringen Lasten relativ setzungsarm zulässt. Eine Nachverdichtung der Aushubsohle ist seitens des Baugrundgutachters während der Gründungsarbeiten operativ festzulegen. Für die Gründung der geplanten, nicht unterkellerten Gebäude wird eine lastverteilende Platte mit umlaufenden Streifenfundamenten (Frostschürzen) empfohlen.



3.8 Grundwasser- und Bodenschutz

1. Bei Planung und Durchführung der Bodenarbeiten ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten, dass die Belange des Bodenschutzes und hier insbesondere die DIN-Norm 19639 beachtet werden.

2. Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

3. Sollen im Rahmen der 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, so 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.

4. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien ist u.a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.

5. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

6. Die Böden und Aushubmassen sind je nach vorgesehener Verwertung (außerhalb, auf oder in bzw. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht) oder Beseitigung entsprechend den hierfür geltenden Rechtsvorschriften zu analysieren und zu bewerten. Eingriffe in den Boden sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und die Arbeiten sind zu dokumentieren.

§ 1 BBodSchG fordert bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB ist es erforderlich, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das BNatSchG fordert, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sind, unvermeidbare Eingriffe sind dabei auszugleichen. Naturschutzrechtlich gesicherte Schutzweisungen gemäß §§ 22-30 BNatSchG liegen im Änderungsbereich nicht vor.



3.9 Immissionen

Schallimmissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung und eine gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen und -emissionen den Planunterlagen beigelegt.

Potentiell kritische Schallimmissionen treten innerhalb des Plangebietes durch die angrenzende „Eilumer Dorfstraße“ und durch den landwirtschaftlichen Betrieb im MWD2 auf. Diese Emittenten wurden in der schalltechnischen Untersuchung untersucht und für die geplante Nutzung ausgewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass sowohl für Gewerbe-, als auch für Verkehrslärm die Orientierungswerte für ein dörfliches Wohngebiet innerhalb des MWD1 eingehalten werden.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen sind für die Gebietseinstufung gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm nicht erforderlich.

Geruchsmissionen

Aus den Untersuchungen der Geruchsmissionen geht hervor, dass die höchste Geruchsbelastung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auftritt. In diesem Bereich liegt eine Gesamtbelastung von maximal 0,2 % der Jahresstunden Geruch vor. Damit sind die Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes deutlich unterschritten. Somit werden auch für Geruchsmissionen keine Schutzvorkehrungen für das Plangebiet notwendig.

4 Umweltbelange

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entfällt der Umweltbericht. Die Umweltbelange werden deswegen im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen, Luftschadstoffbelastung, Altlastenverdachtsflächen) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen. Die Einhaltung der Ansprüche an die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse wurden anhand der beauftragten Gutachten nachgewiesen.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen ist derzeit vergleichsweise gering, da es sich um Privatgrundstücke und nicht um eine öffentlich zugängliche Freifläche



handelt. Auch von einer umweltbezogenen Auswirkung des Planvorhabens auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist nicht auszugehen.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Flächen bedingt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Boden und dessen Funktionsfähigkeit. Da die zulässige Überbauung im MWD1 auf 0,3 festgesetzt wird und es sich bei der Fläche um eine Baulücke im Innenbereich von 0,36 ha handelt, ist von der Planung keine das vertretbare Maß überschreitende Beeinträchtigung auszugehen. Da im MWD2 keine bauliche Veränderung geplant ist, ist auch hier keine Beeinträchtigung zu erwarten. Für das gesamte Plangebiet ist die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung als „mäßig gefährdet“ beurteilt (NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde - LBEG, Hannover).

Entsprechend des Niedersächsischen Bodeninformationssystems liegen auf der geplanten Bebauungsfläche keine Altablagerungen, Rüstungsaltlasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen vor (NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten - LBEG, Hannover).

Schutzgüter Wasser, Klima und Luft

Auf nachgelagerter Ebene können von der Planung auch die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft betroffen sein, da sie mit den vorgenannten Schutzgütern durch das Wirkungsgefüge verbunden sind. Auf diese lediglich indirekt betroffenen Schutzgüter sind aufgrund der geringfügigen Auswirkungen auf die direkt betroffenen Schutzgüter keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Das Schutzgut Tiere kann durch die Beseitigung von Habitaten beeinträchtigt werden. Das Schutzgut Tiere wird im beigefügtem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher behandelt.

5 Artenschutz

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dazu wurden im Jahr 2022 durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft auf der beplanten Fläche und in der direkten Umgebung Brutvögel erfasst. Im dem beigefügten Bericht werden die Ergebnisse der Erfassung dargestellt, mögliche Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG erörtert und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich ermittelt.

Die Flächen, auf denen eine komplexere Überbauung ermöglicht wird (MWD1), besteht derzeit zum großen Teil aus einem relativ artenarmen Grünland. Da die Flächen



im MWD2 nahezu vollständig versiegelt und als Betriebsfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt werden, wurde lediglich das MWD1 auf artenschutzrechtliche Belange untersucht.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung für das MWD1 ergab, dass eine zeitliche Einschränkung der Baufelddräumung notwendig wird. Diese soll außerhalb der des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Sollten die Baumaßnahmen erst innerhalb der Biotopschutzzeit beginnen können, so muss die Baufelddräumung bis zum 28./29. Februar abgeschlossen sein und die Fläche ist bis zum Baubeginn für die Anlage von Nestern unattraktiv zu halten. Dazu muss die Fläche dauerhaft schwarz (vegetationslos) oder kurzrasig gehalten werden.

Durch die Planung geht potenzielles Bruthabitat sowie Nahrungshabitat in Form einer Strauchhecke und Grünland verloren. Der dort aufgefundene Bluthänfling ist in seinem Bestand gefährdet (Rote Liste Deutschland und Niedersachsen jeweils Kategorie 3). Der Verlust könnte zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen, da diesem ein verringertes Angebot an Brut- und Nahrungshabitat zur Verfügung steht. Daher droht durch die Planung ein Verstoß gegen das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Zur Vermeidung ist die Hecke am Südrand des Plangebiets inklusive eines Saums von mindestens 2 Metern Breite zu erhalten. Um die Umsetzung der Maßnahme dauerhaft zu sichern, wird diese zeichnerisch und als textliche Festsetzung im Bebauungsplan und im Kaufvertrag der einzelnen Baugrundstücke festgelegt.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind mit den geplanten Baumaßnahmen keine Verstöße gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG verbunden.

6 Sonstige Hinweise

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren angetroffen werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) so werden diese gemäß § 14 NDSchG bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wolfenbüttel oder der Samtgemeinde Elm-Asse umgehend gemeldet.

7 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX ausgelegt.



Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am XX.XX.XXXX durch den Rat der Gemeinde Kneitlingen als Begründung beschlossen.