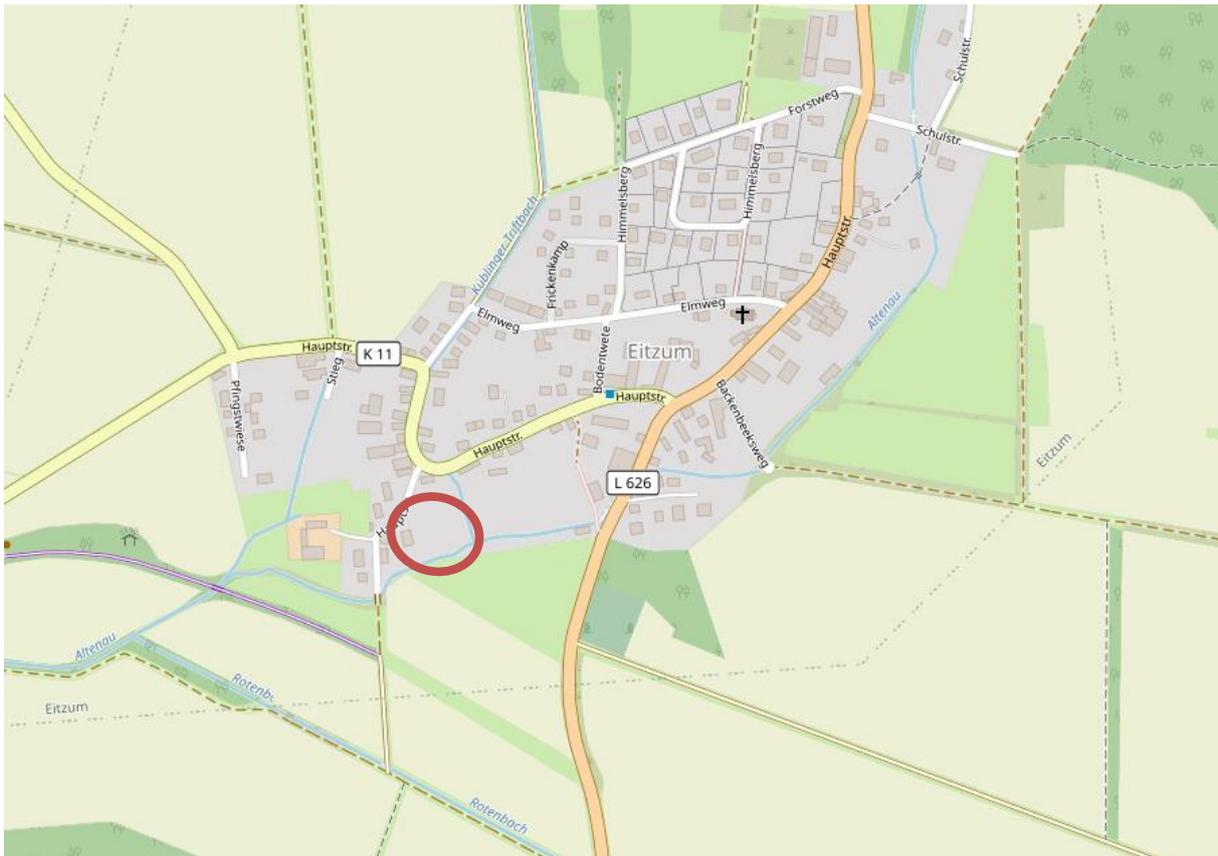


Begründung zum Bebauungsplan "Rollenkamp"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 12 / 2023
§ 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm Asse

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrsflächen	8
2.3 Private Grünflächen	8
2.4 Immissionsschutz	8
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Vorbeugender Brandschutz	9
2.7 Kampfmittel	10
2.8 Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz	10
2.9 Altlasten, Bodenschutz	10
3.0 Umweltbelange	10
3.1 Natur und Landschaft	11
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	13
7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	13
8.0 Verfahrensvermerk	14

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm Asse

1.0 Vorbemerkung

Der Ortsteil Eitzum liegt rd.1,7 km nordöstlich der Stadt Schöppenstedt im Landkreis Wolfenbüttel und gehört zur naturräumlichen Region des ostbraunschweigischen Hügellandes. Die Stadt Schöppenstedt ist Mitgliedsgemeinde der Elm-Asse. Gemeinsam mit den Gemeinden Dahlum, Denkte, Hedeper, Kissenbrück, Kneitlingen, Remlingen-Semmenstedt, Roklum, Uehrde, Vahlberg, Winnigstedt und Wittmar bildet die Stadt Schöppenstedt die Samtgemeinde Elm-Asse

Im November 2023 lebten in der Stadt Schöppenstedt rund 5.644 Einwohner, davon 362 im Ortsteil Eitzum.

Eitzum liegt direkt im Naturpark Elm-Lappwald. Die Ortslage liegt in einem Bereich mit starken topographischen Erhebungen, die im Norden und Osten bis an die Ortslage reichen. Entlang der Landesstraße L 626, die sich in Nordsüdrichtung durch den Ort zieht, liegen die alten landwirtschaftlichen Hofstrukturen. Im Nordwesten befinden sich größere inhomogene, überwiegend mit Wohnhäusern bebaute Flächen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Elm-Asse liegt östlich im Landkreis Wolfenbüttel und grenzt im Westen an das Wolfenbütteler Stadtgebiet und südöstlich an das Bundesland Sachsen-Anhalt an. Östlich des Samtgemeindegebietes befindet sich der Landkreis Helmstedt, nördlich die Samtgemeinde Sickinge und südwestlich die Samtgemeinde Börßum/Oderwald. Die Samtgemeinde Elm-Asse liegt in den ländlichen Regionen und teilweise im Bereich "Naturpark Elm".

Die Standorte der Grundzentren im Großraum Braunschweig übernehmen in den ländlichen Regionen Versorgungsfunktionen, die in der Regel auf das jeweilige Samt- oder Einheitsgemeindegebiet ausgerichtet sind. Für die hier ansässige Bevölkerung soll die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Diensten, Einzelhandelsbetrieben, Ärzten und Apotheken sichergestellt werden. An diesen Standorten soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten einhergehen, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um in den ländlichen Regionen leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten. (zu 1.1.1(8) Begründung zum RROP) ¹⁾

In der Samtgemeinde bildet der Ortsteil Schöppenstedt sowie der Ortsteil Remlingen das Grundzentrum. Grundzentrale Teilfunktionen erfüllt bisher kein Ortsteil.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstätten Konzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung, für den Regionalverband Großraum Braunschweig (RROP)

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 Begründung zum RROP)

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ein Netz leistungsfähiger Zentraler Orte trägt zur Freiraumsicherung in den Achsenzwischenräumen bei und dient dem Erhalt und der Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes. Der Zentrale Ort der kurzen Wege begrenzt den Ressourcenverbrauch und effektiviert den Ressourceneinsatz, womit das Prinzip der nachhaltigen Regionalentwicklung unterstützt wird.

Die zentralen Orte übernehmen neben ihrer klassischen Versorgungsfunktion eine herausragende Rolle im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Wohnsiedlungsbereich, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht. Zentrale Orte, die über Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV und gleichzeitig Verknüpfungspunkte zum flächenerschließenden ÖPNV verfügen, sind wichtige Konzentrationspunkte der Siedlungsentwicklung. Die Nutzung des ÖPNV trägt zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs bei. (zu 1.1. (1 und 4, 2 und 3) Begründung)

Die Einbindung in das Netz des überregionalen Straßenverkehrs erfolgt unter anderem über die Landstraße L625 und L627. Autobahnanschluss besteht in Braunschweig an die A 39 und die A 2, in Wolfenbüttel an die A395. Die weitere regionale Einbindung ist über das klassifizierte Netz der Landes- und Kreisstraßen gegeben. Die Bundesstraße B82 durchquert die Samtgemeinde zentral und bietet eine direkte Verbindung von Schöningen über Schöppenstedt nach Goslar und ist Zubringer zur B 79 in Semmenstedt.

Relativ zentral verläuft von Schöppenstedt aus die Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr nach Braunschweig über Wolfenbüttel.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Standorte Schöppenstedt und Remlingen als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzen beide Orte die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs. Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen gibt es nicht.

Die Samtgemeinde Elm-Asse mit gleich zwei Grundzentren und mit 18.294 Einwohnern (Stand 01.11.2023) gehört zu den bevölkerungsstärksten Kommunen im Landkreis Wolfenbüttel und verfügt damit über eine tragfähige Bevölkerungszahl hinsichtlich der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Das Grundzentrum Schöppenstedt liegt östlich des Mittelzentrums Wolfenbüttel, wohin die wichtigsten Pendlerbeziehungen bestehen. Das Grundzentrum Remlingen liegt südöstlich von Wolfenbüttel und südwestlich von Schöppenstedt. Die Grundzentren verfügen über eine gesicherte Nahversorgungsstruktur und über eine gehobene Bildungsinfrastruktur im Bereich der allgemeinbildenden Schulen. Beide Grundzentren nehmen die Funktion eines teils räumlichen Arbeitsmarktzentrums wahr. (zu 1.1.1 (8) Begründung)

Den Ortsteilen Amleben, Samleben und der Stadt Schöppenstedt ist die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen. Eitzum selber hat keine besondere Entwicklungsaufgabe.

Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten in Grundzentren oder in Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen bedeutet eine ortsangemessene Erweiterung des ausgewiesenen Standortes, nicht aber eine Entwicklung zu Lasten benachbarter bzw. höherrangiger Zentren. (zu 1.1 (5)).

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

- Plangebiet

Das Plangebiet liegt in südlicher Ortslage des Ortsteiles Eitzum der Gemeinde Schöppenstedt. Südlich der Hauptstraße und nördlich des Flusses Altenau soll eine Fläche von rd. 0,2 ha geplant werden.

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet (Aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials). (III 2.1 (6)) und (III 3 (3)).

Im Süden der Flächen und damit südlich des Ortsrandes grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. (Aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials). (III 2.1 (6)) und (III 3 (3)). Die Altenau ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung erfasst (III 1.4 (10)), wird aber durch die eingehaltenen Abstände, in Form von festgesetzten Grünflächen, nicht durch die Planung angetastet. Die Änderungsflächen selber sind als solche dargestellt, jedoch kann auf diesen Restflächen keine Bewirtschaftung mit größerem landwirtschaftlichen Gerät erfolgen, da an drei Seiten bereits eine Bebauung besteht. Die natürliche Grenze bildet die Altenau mit ihren linearen Gehölzstrukturen aus, so dass diese Fläche faktisch bereits zur bebauten Ortslage gehören. Insofern ist hier eine Überplanung als Bauland sinnvoll.

Nach dem RROP grenzt östlich der Schliestedter Straße mehrere "Vorranggebiete Natur und Landschaft" (III 1.4 (10)) an und ca. 350m südlich des Plangebiets befindet sich ein großes „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ (III 1.4 (9)), werden die durch die Planung aufgrund der Abstände nicht angetastet.

In ca. 140 m südwestlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet "Lah, Küblinger Trift und angrenzende Landschaftsteile (LSW WF 004). Ca. 500 m östlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Elm" (LSG WF 022). Im Nordwesten, ca. 350 m entfernt, befindet sich ein für "Brutvögel wertvoller Bereich_2010 (2013)" (3830.2 / 4, landesweit für teilweise "Rote Liste – Arten" und "Sonderarten"). In ca. 200 m nordöstlich befindet sich ebenfalls ein für "Brutvögel wichtiger Bereich", (3830.2 / 5), dessen Statuszuweisung allerdings noch offen ist. Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

Des Weiteren befinden sich rund um die Ortslage ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) und ein Vorbehaltsgebiet der Erholung (III 2.4 (5)).

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung. Hier soll ein Wohnhaus für einen Ortsansässigen gebaut werden. Daher hat die Stadt im Rahmen der planerischen Abwägung beschlossen, die Flächen mit einem ungünstigen Zuschnitt für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung und das darauf festgelegte Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft geringer zu gewichten, als andere in die Abwägung einzustellende Belange, so dass die geplanten Wohnbauflächen den Vorzug erhalten.

- ÖPNV

Generell achten die Samtgemeinde und die Gemeinde in der vertiefenden Umsetzung darauf, dass die neu ausgewiesenen Flächen auch durch ÖPNV erschlossen werden. Ggf. kann auch mit den Betreibergesellschaften verhandelt werden, neue Haltepunkte mit einzuplanen oder Strecken geringfügig zu erweitern. Jedoch handelt es sich bei der Samtgemeinde Elm-Asse um eine großflächige Samtgemeinde in den ländlichen Regionen. Bei den ausgewiesenen Flächen kann ein Anschluss an das ÖPNV-Netz gewährleistet werden, obwohl die Anzahl der Fahrten sehr gering ist. Daher sind hier zum Teil größere Wegstrecken und eine geringe Busfrequenz des ÖPNV in Kauf zu nehmen.

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

In Eitzum gibt es einen Haltepunkt in rd. 260 m Entfernung an der Hauptstraße. Von dort besteht Anschluss nach Schöningen an den ZOB und den Bahnhof Schöppenstedt und damit ins regionale ÖPNV-Netz.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Das Planungsziel für das Plangebiet im Ortsteil Eitzum ist es, im Zuge der Nachverdichtung Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Dazu wird die vorhandene Infrastruktur der Straße mitgenutzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den Planbereich stellt die wirksame 39. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteils Eitzum nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß Berliner Kommentar soll im Anwendungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB die Bebauungsplanung gefördert werden. Es stellt sich daher nicht die Frage, ob es im Innenbereich sogenannte Außenbereichsinseln geben kann, denn die Zulässigkeit von Vorhaben wird nicht gesetzlich, sondern durch Bebauungspläne begründet. Daraus folgt, dass Außenbereichsinseln im Innenbereich durch Bebauungspläne überplant werden können. Sie können in räumlicher Hinsicht Gegenstand der Innenentwicklung sein. Diese entspricht demnach dem Wesen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der deutlich von Bebauungsplänen abzugrenzen ist (Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte). Gleichzeitig arrondiert der Bauplatz die Ortslage nach Süden.

Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m² wird der erforderliche Bebauungsplan 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. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO, wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans korrigiert, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird. Ein entgegenstehen der Planung gegenüber den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes liegt daher nicht vor. Der Flächennutzungsplan wird hier als Wohnbaufläche (W) berichtigt werden.

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

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteils Eitzum zu schaffen. Die Gemeinde Schöppenstedt ist bestrebt, weitere Wohnbauflächen in dem Ortsteil zur Verfügung zu stellen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schafft den Anschluss für das Hinterliegergrundstück an die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Des Weiteren wird zum Lauf der Altenau eine Grünfläche in einer Tiefe von 15m festgesetzt. Diese dient als Abstandsfläche zum Gewässer II. Ordnung.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) 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.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Am Rollenkamp 13a" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage und ist somit vollständig dem "Innenbereich" zuzuordnen. Der Planbereich ist überwiegend von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzungen umgeben.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA), gem. § 4 BauNVO

Nordwestlich der Schliestedter Straße befindet sich das Plangebiet mit einer Fläche von 0,2 ha. Im Norden verläuft die Hauptstraße und im Süden grenzt die Altenau an das Plangebiet.

Im Sinne der Intention der Gemeinde Schöppenstedt Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, wird für die wohnbauliche Nutzung vorgesehene Fläche in Eitzum im Bereich südöstlich der abknickenden Hauptstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei die beabsichtigte Nutzung Wohnen.

Um für das kleine Baugebiet vor erfahrungsgemäß immissionsträchtige Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) und flächenintensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe) einschließlich der damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehre zu schützen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO entsprechend nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Im Sinne der gewählten Positivliste für die Art der baulichen Nutzung werden freie Berufe gem. § 13 BauNVO, welche den vorhandenen Gebietscharakter nicht wesentlich stören, zugelassen

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

Die Planung soll ein Baugrundstück von rd. 0,21 ha vorbereiten. Hier soll Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise entstehen. Aufgrund des hohen Anteils von Grünflächen wurde die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) aus der verbleibenden Baufläche bis zum Höchstmaß von 0,4 ausgeschöpft, damit dort eine entsprechende Einfamilienhausbebauung möglich ist. Gleichzeitig greift die gewählte GRZ mit 0,4 die Bauungsstruktur in dörflicher Lage auf. Durch die darüber hinaus zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 50 von Hundert durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. von bis zu 60 % möglich.

Die Höhe der baulichen Entwicklung wird über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung für das Plangebiet bestimmt.

Zur Wahrung von offenen Baustrukturen wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur Abstandshaltung eine 15 Meter breite Private Grünfläche festgesetzt, dieser Bereich dient der Hochwassersicherheit und ist entsprechend der Festsetzung nicht mit baulichen Hauptanlagen bebaubar.

2.2 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich von der nördlich liegenden Hauptstraße.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Von der Hauptstraße erfolgt eine privatrechtliche Erschließung, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Verbindung zwischen öffentlicher Straße und dem Privatgrundstück herstellt. Dieses Leitungsrecht mit Begünstigten, wie Erschließungsträgern, Rettungsfahrzeugen etc. sichert den Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Versorgungs- und Erschließungsnetz.

Die Mülltonnen werden an den Abholtagen im Bereich der öffentlichen Straße zur Abholung bereitgestellt werden müssen und nach erfolgter Leerung auf das Grundstück zurückgebracht werden.

2.3 Private Grünflächen

Für das Plangebiet werden nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Südlich des Geltungsbereiches grenzt die Altenau an, weswegen zur Abstandshaltung eine 15 Meter breite Private Grünfläche festgesetzt wird, dieser Bereich gilt der Hochwassersicherheit und ist entsprechend der Festsetzung nicht mit baulichen Hauptanlagen bebaubar. Eine Gartennutzung ist aber zulässig.

-Hochwassersicherheit

Aufgrund der Altenau wird in dem Bereich ein Sicherheitsabstand von 15 Meter aufgrund der Hochwassersicherheit festgelegt, welcher als Private Grünfläche gekennzeichnet wird.

2.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden sowie im Osten an eine Wohnbaufläche an. Im Süden befindet sich der Lauf der Altenau mit Grünstrukturen und im Westen grenzt der

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

Geltungsbereich an gemischte Bauflächen an. Südlich des Plangebietes und dem Lauf der Altenau werden im wirksamen Flächennutzungsplan landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt, welche nicht direkt am Geltungsbereich angrenzen.

Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch die Bewirtschaftung Stäube, Gerüche und Geräusche verursacht werden, die in das Plangebiet hineinwirken können. Dieses sind ortsübliche Belastungen, die in einem dörflichen Siedlungsgebiet als übliche Immissionen entstehen und können auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten. Diese sind von den zukünftigen Anwohnern des Plangebietes als ortsüblich zu tolerieren.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits vollständig vorhanden, da das Plangebiet sich im Siedlungsbereich befindet und zum größten Teil von Wohn- und Kleingewerbe Nutzung umgeben ist. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Der Anschluss an das vom Wasserverband betriebene Trinkwassernetz ist gegeben.

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch einen Netzbetreiber, der seine Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind privatrechtlich und zwischen dem Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Zudem sind die Leitungsschutzvorschriften der einzelnen Träger zu beachten.

Oberflächenentwässerung

Bedingt durch die nahegelegene Altenau und im Hinblick auf zunehmende Hochwässer, wurde die Baufläche des neuen Wohngebietes in Abstimmung mit den betroffenen Behörden eingemessen und um 15 m nach Norden verschoben, um der Altenau im Hochwasserfall genügend Retentionsraum zu lassen. Damit kann gleichzeitig das anfallende Oberflächewasser auf dem Grundstück versickert werden.

Schmutzwasser (SW)-Entwässerung

Für das Grundstück ist der Anschluss an das öffentliche SW-Netz des WV Wolfenbüttel für die Entwässerung geplant.

2.6 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.

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

2.7 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.

2.8 Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des oben aufgeführten Bebauungsplanes sind archäologische Funde nicht bekannt jedoch auch nicht auszuschließen. Bei Auffinden von archäologischen Funden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Wolfenbüttel) und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig – Bezirksarchäologie – zu informieren. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage zur Beachtung bei Planvollzug. Sicherungs-, Dokumentations- sowie Bergungskosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

2.9 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, dass der Eigenentwicklung des Ortsteils Eitzum dient. Mit der Größe der Baufläche wird auf die Ortslage und dem dörflich geprägten Umfeld reagiert, damit sich die Gebäude und Nebenanlagen in das Ortsbild und Landschaft einfügen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² (entspricht 2,0 ha) 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. 0,2 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.

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

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 ²⁾

3.1 Natur und Landschaft

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist.

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 umfassen eine Größe von rd. 0,21 ha, von denen rd. 0,13 ha auf das allgemeine Wohngebiet entfallen für die eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Damit ist eine Versiegelung durch die GRZ 1 von max. 520 m², entspricht max. 0,05 ha, gegeben.

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.

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 für die Nachverdichtung vorgesehenen Flächen liegen am Südrand der bebauten Ortslage. Ihre südliche Ausdehnung wird durch den vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zur Altenau begrenzt. Östlich der Fläche fließt der "Küblinger Triftbach" (Gewässer- und Gebietskennzahl 482612), der dort in die Altenau mündet.

In ca. 140 m südwestlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet "Lah, Küblinger Trift und angrenzende Landschaftsteile (LSW WF 004). Ca. 500 m östlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Elm" (LSG WF 022). Im Nordwesten, ca. 350 m entfernt, befindet sich ein für "Brutvögel wertvoller Bereich_2010 (2013)" (3830.2 / 4, landesweit für teilweise "Rote Liste – Arten" und "Sonderarten"). In ca. 200 m nordöstlich befindet sich ebenfalls ein für "Brutvögel wichtiger Bereich", (3830.2 / 5),

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

dessen Statuszuweisung allerdings noch offen ist. Beeinträchtigungen werden aufgrund der Abstände nicht erwartet.

Im Landschaftsrahmenplan wird die Ortschaft als "Siedlung mit hohem Anteil an vegetationsbestimmten Flächen oder Vegetationsstrukturen beschrieben (OV)". Sie gilt als Biotoptyp mit geringer bis mittlerer Bedeutung an einem größeren Fließgewässer. Das Zielkonzept sieht für den Ort eine "Umweltverträgliche Nutzung (UN) in allen übrigen Gebieten mit aktuell überwiegender geringer bis mittlerer Bedeutung" vor und für die Altenau eine "Sicherung (S) von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope". Durch den im vorliegenden Bebauungsplan in Abstimmung mit den Behörden festgesetzten Abstand von 15 m wird ein ausreichender Retentionsraum für die Altenau freigehalten.

- 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.

Auf der östlichen Fläche ist der Bodentyp ein "Mittlerer Gley". Hier wurde das MNGW (mittlerer Grundwassertiefstand) abgesenkt, sodass die Werte bei MHGW (mittlerer Grundwasserhochstand): 8,5 dm u. GOF (Geländeoberfläche) und MNGW: 20 dm u. GOF liegen. Die Bodenfruchtbarkeit ist äußerst hoch und die Fläche gilt als Suchraum für schutzwürdige Böden: "Seltene Böden –G – T – Gley – Schwarzerde" und "BFR – 7 hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit". Die Bodenzahl / Ackerzahl liegt bei 90 / 92. Die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung wird mit "gefährdet" angegeben.

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 Verichtung 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.

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.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,13 ha	61,9%
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	0,01 ha	2,1%
Private Grünflächen	0,07 ha	36,0%
Gesamt	0,21 ha	100 %

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

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

- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentlich Auslegung vom bis in der Samtgemeinde Schöppenstedt stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

6.0 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.

7.0 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.

Stadt Schöppenstedt, Ortsteil Eitzum, Samtgemeinde Elm-Asse

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan ist mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis zum veröffentlicht worden.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Schöppenstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Schöppenstedt, den

.....

(Bürgermeisterin)