Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **11-1/2019 vom 11.03.2019** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Frauke Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	14.03.2019	Zur Beratung und Empfehlung	☒	☐
Ortsrat Hoiersdorf	14.03.2019	Zur Beratung und Empfehlung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	19.03.2019	Zur Empfehlung		☒
Rat	28.03.2019	Zur Beschlussfassung	☒	☐

Tagesordnungspunkt:
Bauleitplanung – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikhof“
1) Beschluss über Bedenken und Anregungen
2) Beschluss über die Begründung
3) Satzungsbeschluss

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☒ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☐ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition)
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schöningen beschließt,

a) im Rahmen des Beschlusses über Bedenken und Anregungen die Hinweise entsprechend den Beschlussvorschlägen in der Anlage 1 zu berücksichtigen,
b) die Begründung und
c) die 1. Änderung des B-Planes „Fabrikhof“ als Satzung.

Sachverhaltsdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof“ beschlossen. Durch die 1. Änderung

des B-Plans soll der Bedarf an Bauplätzen für die Stadt Schöningen / OT Hoiersdorf in Verbindung mit einer zeitgemäßen, wirtschaftlichen Erschließung und Bereitstellung bedarfsgerechter Grundstücke gesichert werden.

Zum bisherigen Planänderungsverfahren ist auszuführen, dass nach Ausarbeitung des Planentwurfs das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt wurde. Nach Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 29.01.2019 der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikhof" beschlossen. Sodann erfolgte die öffentliche Auslegung der Planunterlagen auf die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 07.02.2019 bis einschließlich 07.03.2019.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Hinweise von Bürgern vorgetragen. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der beigefügten tabellarischen Übersicht (Anlage 1) vom Planungsbüro HHF aufgelistet und mit Beschlussvorschlägen versehen, denen im Rahmen des Beschlusses über die Bedenken und Anregungen gefolgt werden sollte. Entsprechend diesen Beschlussvorschlägen wurde die Begründung zum B-Plan „Fabrikhof" vom Büro HHF überarbeitet.

Nach Auffassung der Verwaltung ist das Planaufstellungsverfahren bezüglich der 1. Änderung des B-Planes „Fabrikhof" nunmehr soweit gediehen, dass der Rat den Beschluss über die Bedenken und Anregungen, die Begründung sowie den Feststellungsbeschluss fassen kann. Die Planunterlagen einschl. Begründung und Umweltbericht sind dieser Vorlage beigefügt (Anlagen 2 und 3).

Anlagenverzeichnis

- Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren mit Beschlussvorschlägen (Anlage 1)
- Entwurf des B-Planes „Fabrikhof" mit Begründung (Anlage 2)
- Umweltbericht (Anlage 3)

Der Bürgermeister

Bäsecke

Anlage zum Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fabrikhof“ Schöningen/OT Hoiersdorf

Auswertung der Stellungnahmen der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange gem. § 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
1.2	Polizeikommissariat Schöningen		Keine Stellungnahme abgegeben	Nein	
1.3	Landkreis Helmstedt / Bauaufsicht, Denkmal- und Immissionsschutz	06.03.2019	Das verkehrliche Erschließungssystem wurde nochmals überarbeitet. … Die öffentliche Zufahrt in das Planungsgebiet ist demnach nun auch von der im Süden angrenzenden Twieflinger Straße (K 26) möglich, jedoch nur bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 111/51. Dann findet die Umwandlung in eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ statt, um dadurch einen unkontrollierten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Der Entstehung eines „Schleichweges“ für die Erschließung des gesamten Baugebietes wäre dadurch entgegengewirkt. Damit sind die Anregungen zufriedenstellend berücksichtigt. Jedoch ist anzumerken, dass eine Verkürzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen zu überlegen wäre, da zu erwarten ist, dass weitere Teile des angrenzenden Baulandes nach entsprechender Teilung ebenfalls auf eine Erschließung über die Planstraße angewiesen wären und so eine spätere Erschließung ermöglicht werden könnte. Eine weitere denkbare Lösungsmöglichkeit für eine spätere Erschließung wäre, im Bebauungsplan generell eine öffentliche Straße festzusetzen, jedoch trotzdem entsprechende Schilder/Poller auf der Planstraße aufzustellen um den unkontrollierten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Dadurch wäre auch durch diese Lösung eine spätere Erschließung der rückwärtigen Flächen gewährleistet. … In dem Bebauungsplan wurde eine „Bauzeitenregelung“ festgesetzt, um insbesondere Bauaktivitäten oder die Freimachung der Baugrundstücke während sensibler Phasen wie der Brutzeit auszuschließen. Deren tatsächliche Einhaltung vorausgesetzt, wird eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht vorbereitet. Diese Festsetzung ist allerdings so formuliert, dass daraus keine wirkliche Verpflichtung für die künftigen Bauherrschaften entsteht. Eine Formulierung wie folgt, würde einer Festsetzung gerechter werden, da sie dann auch als solche verstanden wer-	Ja	Um eine spätere Erschließung von rückwärtigen Bauflächen entlang der nach Süden verlaufenden Verkehrsfläche zur Twieflinger Straße zu ermöglichen, wurde der Vorschlag des LK Helmstedt aufgegriffen, diese Verkehrsfläche durchgehend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Trotzdem werden entsprechende Schilder/Poller auf der Planstraße aufgestellt, um den unkontrollierten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Das Aufstellen der Schilder und Poller erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Behörden und der Stadt Schöningen bzw. der Gemeinde Hoiersdorf. **Abstimmungergebnis:** Anzahl der SRM: davon anwesend: Ja - Stimmen: Nein - Stimmen: Stimmenthaltungen:

Anlage 1

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
			den muss: „Im Hinblick auf naturschutzrechtliche sowie waldschutzrechtliche Belange bezüglich sensibler Phasen - wie der Brutzeit – ist die Zeit der Baufeldfreimachung und Baumfällung in den Zeitraum zwischen Oktober und Februar des Folgejahres zu legen.“ … Der Einschätzung hinsichtlich der sog. Eingriffsregelung kann gefolgt werden. Bei der Anwendung des Städtetagmodells wird allerdings der naturschutzfachliche Wert der alten Einzelbäume (HBE), die nach dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan zu erhalten sind, nicht ausreichend berücksichtigt. Da sich aber rechnerisch ein Kompensationsüberschuss ergibt, kommt es auf die naturschutzfachliche Schwäche des verwendeten Modells in diesem Punkt nicht weiter an. Ein ausreichender Ausgleich des Eingriffs ist somit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet. In Bezug auf den Immissionsschutz dürfte sich die Planung als eher unkritisch erweisen. Auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der B244 wird im Abschnitt 7.3 der textlichen Festsetzung eingegangen und dargelegt, dass die zulässige Toleranzgrenze eingehalten wird. Die für die K 26 in der Vergangenheit mitgeteilte Verkehrsbelastung wird an der angegebenen Stelle sowohl wegen ihrer Geringfügigkeit als auch wegen der Entfernung zum festgesetzten Bauland als nicht bedeutsam bezeichnet. Auf die textlichen Festsetzungen zur Modifizierung des „Allgemeinen Wohngebiets“ ist in dem vorliegenden Planungsentwurf verzichtet worden, was die Regelfassung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO mit sich bringt und die Beibehaltung dieses Baugebietstypen bedeutet. Dadurch ist eine passgenaue Entscheidungsbasis für den Einzelfall gewährleistet. … In dem bisher geltenden Bebauungsplan war eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung enthalten, welche die		Der Hinweis des LK Helmstedt zur Bauzeitenregelung wurde zur Kenntnis **genommen** und in die Planunterlagen eingearbeitet. --- **Abstimmungergebnis:** Anzahl der SRM: davon anwesend: Ja - Stimmen: Nein - Stimmen: Stimmenthaltungen:

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
			Anforderungen zu den Dachformen, der Dachneigung und dem Material für die Dachdeckung vorgab. Diese soll nun auch weitestgehend für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikhof“ übernommen werden, jedoch dahingehend angepasst, dass künftig eine Dachneigung für die Sattel- und Krüppelwalmdächer der Hauptgebäude ab einer Dachneigung von 20° zugelassen wird. Auch wird künftig die Dachziegelfarbenauswahl um die Braun- und Anthrazitreihe erweitert. … Es wäre anzuregen, inwieweit die Planung weiterhin Walmdächer nach § 2 der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung“ ausschließt oder diese ggf. zusätzlich unter diesem Paragraphen aufgenommen werden sollen. Ein aktuelles Gutachten der GGU vom 03.12.2018 zur Baugrunderkundung und allgemeinen Bebaubarkeit des Flurstückes 111/70 konnte hier Auffüllungen mit deutlichem Schadstoffpotential belegen. Sofern die Planungen wie im Änderungsentwurf umgesetzt werden, sind die belasteten Auffüllungen im Bereich der geplanten Straße vollständig auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Eine Verwertung ist aufgrund der festgestellten Belastungen nicht möglich. Bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung, sind aufgrund der organischen Auffüllungen in jedem Fall ausreichende Bodenluftuntersuchungen (Methan) durchzuführen. Die Ausführung der Planung ist von den Ergebnissen der Bodenluftuntersuchung abhängig. Aufgrund der Schadstoffproblematik sind diese Untersuchungen mit dem Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz im Landkreis Helmstedt (Ansprechpartner: Herr Klopfleisch unter der Durchwahl -2548) abzustimmen. Alternativ wäre eine vollständige Auskofferung und Entsorgung der organischen Ablagerungen denkbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der *Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Sanierung von verschmutzten Flächen* …, eine Sanierung der Fläche mit Landesmitteln u.U. förderfähig ist. …		Der Hinweis des LK Helmstedt zur Aufnahme von Walmdächern in die Örtliche Bauvorschrift § 2 wurde zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet. **Abstimmungergebnis:** Anzahl der SRM: davon anwesend: Ja - Stimmen: Nein - Stimmen: Stimmenthaltungen:

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
			Zu archäologischen Fundstellen liegen gegenüber der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse vor. Sollten dennoch Funde auftreten, so würde dies Meldepflichten gegenüber dem Landkreis als Unterer Denkmalbehörde oder gegenüber der Gemeinde auslösen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll weitgehend vor Ort versickern und zuvor durch Rückhalteeinrichtungen wie Zisternen zwischengespeichert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser könnte nach Abschnitt 7.1 der Entwurfsbegründung in einen vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Für die Einleitung von Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle in verschiedene Gewässer der Ortschaft Hoiersdorf bestehen wasserrechtliche Erlaubnisse, welche der Stadt Schöningen erteilt wurden. Ich gehe davon aus, dass auch das Plangebiet in einem mit dieser Erlaubnis abgedeckten Regenwasserkanal entwässert. Da hierzu keine näheren Angaben zu finden sind, kann diesbezüglich keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Ändern sich aufgrund der zusätzlichen Oberflächenwässer auch die durch die wasserrechtlichen Erlaubnisse abgedeckten Einleitungsmengen, wären Anpassungen dieser Erlaubnisse vorab durch die Untere Wasserbehörde in meinem Hause zu beantragen. Eine Aussage, ob ein solcher Antrag positiv beschieden werden könnte, ist aufgrund der fehlenden Nachweise zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Sollten im Zuge der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes neue Einleitungsstellen von Oberflächenwasser in Gewässer (auch Straßenseitengräben etc.) entstehen, wäre vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde in meinem Hause zu beantragen, ebenso für den Fall, dass die Oberflächenwässer mehrerer Grundstücke oder der Straßen- und Gehwegflächen einer gezielten Versickerung, (z.B. durch Muldenversickerungssysteme) zugeführt werden sollen.		

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
			Die angeregten redaktionellen Korrekturen wurden berücksichtigt. … In der neuen Entwurfszeichnung des Bebauungsplanes sind Grundstücksgrenzen eingetragen. Diese dürfen laut § 9 BauGB nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und können allenfalls in einem Städtebaulichen Entwurf in der Begründung aufgeführt werden. Nachdem im Absatz 4.2 der Entwurfsbegründung die Bodenverhältnisse als nicht unproblematisch beschrieben werden, wäre zu überlegen, eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 vorzunehmen. *(Anm. Red.: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind)*		Eine Kennzeichnung der problematischen Böden nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 wird in den Planunterlagen nicht vorgenommen, da im Rahmen der Bauplanung die entsprechenden Fachplaner (Statiker, Bodengutachter) hinzugezogen werden und somit standortspezifische Aussagen und ggf. Vorkehrungen getroffen werden können. Im Übrigen wurden die Hinweise des Landkreises Helmstedt / Bauaufsicht, Denkmal- und Immissionsschutz zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet. --- **Abstimmungergebnis:** Anzahl der SRM: davon anwesend: Ja - Stimmen: Nein - Stimmen: Stimmenthaltungen:
2.1	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	30.07.2018	Einer Erschließung über die B 244 wurde zugestimmt. Die Planungsparameter der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) sind hier anzuwenden. Gemäß der Tabelle 44 der RAST 06 ist der Nachweis für einen erforderlichen Aufstellbereich bzw. erforderlichen Linksabbieger auf der B 244 in das Baugebietzu führen. Im Querschnitt der neuen Gemeindestraße ist eine fußläufige Verbindung von der B 244 in das Baugebiet vorzusehen. Maßgebliche Begegnungsverkehre in der neuen Gemeindestraße sind breitenmäßig zu berücksichtigen. … Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke mit 3 m / 70 m gemäß der RAST 06 im Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) dazustellen. Über den Bebauungsplan soll die neue Gemeindestraße baurechtlich abgesichert werden. Deshalb ist der Einmündungsbereich der neuen Gemeindestraße an der B 244 in den Geltungsbereich zu integrieren.	Ja	Die erforderlichen Sichtdreiecke mit 3 m / 70 im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße sind in der Planzeichnung dargestellt. Der Einmündungsbereich der neuen Gemeindestraße wird nicht zusätzlich in den Geltungsbereich des Plangebietes integriert, da Gehweg und Parkflächen entlang der Söllinger Straße schon als öffentliche (Straßen)verkehrsfläche gewidmet sind.

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
			Über die neuen geplanten baulichen Anlagen an der L 631 ist eine Vereinbarung mit entsprechenden Unterlagen gemäß beigefügten Merkblatt für Vereinbarungsunterlagen zwischen der Stadt Schöningen und dem Bund, letztendlich vertreten durch den Geschäftsbereich Wolfenbüttel frühzeitig vor Baubeginn abzuschließen. Hierin wird u.a. geregelt, dass alle Herstellungs-, Mehrunterhaltungskosten gemäß der §§ 12 (1) und 13 (3) des Bundesfernstraßengesetzes sowie die Folgekosten zu Lasten der Stadt Schöningen gehen. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden. ... Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen. --- 27.02.2019 Der erforderliche Schleppkurvennachweis für den neuen Einmündungsbereich der zukünftigen Gemeindestraße wurde nicht erbracht. Es wird deshalb in Frage gestellt, ob eine ausreichende Straßenverkehrsfläche für den Einmündungsbereich ausgewiesen wurde. Aus diesem Grund behält sich der Geschäftsbereich Wolfenbüttel als Straßenbaulastträger der B 244 vor, eine Vereinbarung über die neue Kreuzung B 244 mit der neuen Gemeindestraße zu unterzeichnen. Im Übrigen wird auf die Stellungsnahme vom 30.07.2018, Az: 21/21102-123 im Rahmen der Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.		Die erforderlichen Unterlagen für eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schöningen und dem Bund, letztendlich vertreten durch den Geschäftsbereich Wolfenbüttel, wurden eingereicht. --- Der Schleppkurvennachweis wurde erbracht und ist in der Ausfertigung der Begründung zum Satzungsbeschluss unter Pkt. 7.1 dargestellt. Ggf. werden die Radien des Einmündungsbereiches dem Schleppkurvenverlauf angepasst. Im Übrigen wurden die Hinweise des NLStbV zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden und werden bei der Ausführungsplanung beachtet. --- **Abstimmungergebnis:** Anzahl der SRM: davon anwesend: Ja - Stimmen: Nein - Stimmen: Stimmenthaltungen:
2.2	LGLN, Regionaldirektion BS-WB, Katasteramt HE		Dem o.a. Bebauungsplan stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.	Nein	

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
2.3	LGLN, Regionaldirektion BS		Keine Stellungnahme abgegeben		
2.4	Niedersächsischer Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft u. Küstenschutz, Süd		Keine Stellungnahme abgegeben		
2.5	ArL Braunschweig		Keine Stellungnahme abgegeben		
2.6	Regionalverband Großraum BS		Keine Stellungnahme abgegeben		
2.7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover	12.02.2019	**Fachbereich Bauwirtschaft:** Im Untergrund des Planungsgebietes stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 1 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. Das Planungsgebiet ist - insofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt - für Wohngebäude mit bis zu 2 Geschossen der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987 , A2.305.4 - 24 11012 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstüzen und dadurch Menschenle-	Nein	Die Empfehlungen des LBEG wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung bzw. den Umweltbericht eingearbeitet. Sie werden bei der weiteren Bauplanung beachtet.

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
			ben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN … zu beachten... **Fachbereich Bergaufsicht CLZ:** Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung der Avacon AG. Nach den Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Es wird darum gebeten, sich mit der Avacon AG in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. **Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen unter Bezugnahme auf die angeführten Belange nicht.**		Die Empfehlungen und Hinweise des LBEG wurden zur Kenntnis genommen. Die Avacon AG ist in das Bauleitverfahren einbezogen. Zu treffende Schutzmaßnahmen werden mit der Avacon AG abgestimmt.
2.8	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt BS		Keine Stellungnahme abgegeben		
2.9	Niedersächsisches Landesamt f. Denkmalpflege		Keine Stellungnahme abgegeben		
3.1	Landeskirchenamt der Braunschw.ev.luth. Landeskirche		Keine Stellungnahme abgegeben		
3.2	Bischöfliches Generalvikariat		Keine Stellungnahme abgegeben		
3.3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	31.01.2019	Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als TÖB keine Einwände. Zur Ausführung des Vorhabens im Schutzbereich bedarf es auch keiner (besonderen)	Nein	

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
			Genehmigung durch die Schutzbereichbehörde.		
4.1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig	07.02.2019	Die Stellungnahme der Telekom vom 06.06.2018 gilt weiterhin.	Nein	Die Hinweise der Telekom werden bei der weiteren Bauplanung beachtet.
4.2	Avacon Netz GmbH	20.02.2019	Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie und Gas entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen sollten vorausschauend mit uns abgestimmt werden. Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.	Nein	Die Hinweise der Avacon Netz GmbH werden bei der weiteren Bauplanung beachtet.
4.3	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Region Niedersachsen/Bremen	27.02.2019	Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Nein	
4.4	Purena GmbH, Schöningen	06.03.2019	Nach sorgfältiger und kritischer Prüfung folgende Angaben: Trinkwasser Die Erschließung ist über das bestehende Trinkwassernetz im Bereich Twieflinger Straße sowie Söllinger Str. möglich. Abwasser Die Erschließung ist über die bestehende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Bereich der Söllinger Str. möglich. Weitere Angaben entnehmen Sie bitte der Stellungnahme der Avacon Netz GmbH.	Nein	Die Empfehlungen und Hinweise der Purena GmbH wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung bzw. den Umweltbericht eingearbeitet.

Anlage zum Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fabrikhof“ Schöningen/OT Hoiersdorf

Auswertung der Stellungnahmen der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange gem. § 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum Stellungnahme	Inhalt Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Bemerkungen / Entscheidung des Gemeinderates
4.5	Regionalbus BS		Keine Stellungnahme abgegeben	Nein	
4.6	Kraftverkehrsgesellschaft mbH, BS KVG		Keine Stellungnahme abgegeben		
4.7	LK Helmstedt, Ref. B, Digitale Infrastruktur Breitband	01.02.2019 telefonisch	Betrifft das Referat nur bei „Marktversagen“ des Versorgungsträgers (hier Telekom) - Keine Bedenken	Nein	
5.1	IHK Braunschweig	07.02.2019	Seitens der IHK bestehen keine Bedenken.	Nein	
5.2	HWK Braunschweig	19.02.19	Aus handwerklicher Sicht bestehen keine Bedenken	Nein	
6.1	Samtgemeinde Nord-Elm		Keine Stellungnahme abgegeben		
6.2	Samtgemeinde Elm-Asse		Keine Stellungnahme abgegeben		
6.3	Samtgemeinde Heeseberg		Keine Stellungnahme abgegeben		
6.4	Stadt Königslutter		Keine Stellungnahme abgegeben		
6.5	Gemeinde Hötensleben über Verbandsgemeinde Obere Aller	15.02.19	Seitens der Gemeinde werden keine Bedenken oder Anregungen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen, vorgebracht.	Nein	
6.6	Stadt Helmstedt		Keine Stellungnahme abgegeben		

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof“ Schöningen / OT Hoiersdorf wurde in der Zeit vom 07.02. bis 07.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt. Die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde nicht genutzt. Es wurden somit keine Bedenken oder Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragen.

Anlage 2

Bauleitplanung der Stadt Schöningen

Satzung

Bebauungsplan „Fabrikhof“ 1. Änderung

Baugebiet „Fabrikhof“ in Hoiersdorf

Begründung der Festsetzungen



HHF planungsbüro harz-huy-fallstein

Unterdorf Süd 22, 38838 Gemeinde Huy, OT Röderhof

1. Änderung
Bebauungsplan „Fabrikhof“ Schöningen / OT Hoiersdorf
Baugebiet „Fabrikhof“ in Hoiersdorf

Begründung der Festsetzungen

Stand: Satzung
März 2019

Auftraggeber: Stadt Schöningen
Markt 1
38364 Schöningen

Planung: HHF planungsbüro harz-huy-fallstein

Unterdorf Süd 22
38838 Gemeinde Huy/OT Röderhof

Vermessung:

VERMESSUNGSBÜRO seit 1947

Joachim Stein – Ewald Stroot (vormals Müller & Gade)

BERATENDE INGENIEURE
Mitglieder der Ingenieurkammer Niedersachsen

Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg

Fon: 05361/2788-0
Fax: 05361/23264
info@vermessung-wolfsburg.de
www.vermessung-wolfsburg.de

Ausfertigungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof", Stadt Schöningen / OT Hoiersdorf
mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Schöningen war, übereinstimmt.

Auftraggeber
Stadt Schöningen
Markt 1
38364 Schöningen

Schöningen, den _____ _____

Unterschrift

Bearbeiter
Planungsbüro harz – huy – fallstein GmbH
Unterdorf Süd 22
38838 Huy, OT Röderhof

Röderhof, den 11.03.2019 _____

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Rahmenbedingung 5
   - 1.1 Aufstellungsbeschluss 5
   - 1.2 Rechtsgrundlagen 6
   - 1.3 Kartengrundlage 6
   - 1.4 Beschreibung des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse, Größe des Plangebietes 6

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans 7
   - 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
   - 2.2 Planungsanlass 7
   - 2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans 8

3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen 8
   - 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Nds) v. 06.10.2017 8
   - 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008) Regionalverband Großraum Braunschweig 9
   - 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen (in Kraft seit 1980) 9
   - 3.4 Denkmalschutz, Archäologie 10

4. Bestandsaufnahme 10
   - 4.1 Größe des Geltungsbereiches 10
   - 4.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen im Geltungsbereich 10
   - 4.3 Bisherige Nutzungen im Geltungsbereich 12
   - 4.4 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich 12
   - 4.5 Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich 13

5. Begründung der wesentlichen Änderungen und der Erweiterung des Bebauungsplans 13

6. Durchführung der Änderung des Bebauungsplans Maßnahmen - Kosten 15

7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange 15
   - 7.1. Erschließung 15
   - 7.2 Brandschutz 19
   - 7.3. Immissionsschutz 19
   - 7.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege 20

8. Flächenbilanz 21

1. Vorbemerkung und Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet „Fabrikhof" in Schöningen wurde das Planungsrecht bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans am 01.08.1990 geregelt.

Das Baugebiet ist jedoch bis heute weder erschlossen noch bebaut worden. Da die Bauplätze in anderen städtischen Baugebieten der Stadt Schöningen inzwischen fast vollständig vergeben oder bereits reserviert sind, soll zur Deckung des weiterhin bestehenden Wohnungsbedarfs das Baugebiet „Fabrikhof" erschlossen werden.

Die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung ist aus heutiger Sicht im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wirtschaftlich darstellbar. Deshalb erfolgt eine derzeit eine Überplanung des B-Plangebietes.

Die Erschließungsstraße soll zukünftig von der Söllinger Straße aus erfolgen. Südlich, parallel zur Erschließungsstraße könnten Seniorenwohnungen entstehen. Weiterhin sind insgesamt 10 Grundstücke mit Größen von ca. 650 - 1.000 m² für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen. Auf der festgesetzten Grünfläche, die an die Twieflinger Straße angrenzen sollte, hat sich in den vergangenen 28 Jahren ein Wald entwickelt, welcher nun zu großen Teilen erhalten werden soll. Allerdings ist inzwischen der Verlust einer Vielzahl der ehemals zu erhaltenen Einzelbäume festzustellen.

Im Ergebnis dieser neuen Überlegungen ist es erforderlich, dass neben der Planzeichnung auch die Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung geändert bzw. aktualisiert werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" umfasst die in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke der Gemarkung Hoiersdorf mit einer Fläche von 40.021 m² und bleibt somit, wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fabrikhof" dargestellt, bestehen.

Um für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist ein Änderungsverfahren durchzuführen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" dient insbesondere der Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB aber auch der Belange des Umweltschutzes im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Sie ist aus städtebaulicher und umweltrelevanter Hinsicht notwendig.

Um den Mehrbedarf an Bauplätzen für die Stadt Schöningen, in Verbindung mit einer zeitgemäßen, wirtschaftlicheren Erschließung und Bereitstellung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen zu sichern, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" Stadt Schöningen, OT Hoiersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit dem § 8 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Verwaltungsausschuss Stadt Schöningen in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Fabrikhof", Stadt Schöningen, Ortsteil Hoiersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in den jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

– Baugesetzbuch (BauGB),
  Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
– Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
– Planzeichenverordnung (PlanzV),
  Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S.1509) geändert worden ist.
– Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012

1.3 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der vom Vermessungsbüro Joachim Stein-Ewald Stroot, Wolfsburg erarbeiteten Bestandsaufnahme - Technischer Lageplan - vom 04.06.2018 im Maßstab 1: 500 erstellt. (*Die Grundlage des Technischen Lageplanes ist die amtliche Liegenschaftskarte im UTM-System, welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist*).

1.4 Beschreibung des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse, Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Fabrikhof", Stadt Schöningen, Ortsteil Hoiersdorf befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Hoiersdorf. Überwiegend handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände. Im südlichen Teil befand sich ehemals eine private Parkanlage mit Villa und Zierteich. Der frühere Zierteich, der sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Plans noch als naturnaher Flachwassertümpel darstellte, ist inzwischen ausgetrocknet. Das Gelände ist hier mit Bäumen, Sträuchern und Büschen bewachsen und hat sich seit der Beschlussfassung 1990 zu einem natürlich gewachsenen Waldstück entwickelt, welches in diesem naturnahen Zustand erhalten werden soll.

Das Plangebiet soll von der Söllinger Straße (Bundesstraße B 244) aus erschlossen werden. Eine weitere öffentliche Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der südlich angrenzenden Twieflinger Straße (K 26), allerdings nur bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 111/51. Danach wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Begünstigte: Fußgänger/Radfahrer - umgewandelt, um einen unkontrollierten Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab. Nach Lage und Topographie ist dieses Baugebiet weithin einsehbar. Es bestimmt wesentlich den Ortsrand von Hoiersdorf. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in Anlehnung an die bestehende Bebauungsstruktur des Ortes getroffen.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebietsabgrenzung ändert sich gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans nicht. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Kleingartenanlage und Ackerfläche
- im Westen Ackerflächen
- im Süden die Twieflinger Straße (K26) mit Wohnbebauung
- im Osten die Ortsdurchfahrt Söllinger Straße (B244) mit angrenzender Wohnbebauung

Im Umfeld befindet sich außer der Wohnnutzung keine weitere schützenswerte Nutzung. Erhebliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Hoiersdorf die Flurstücke 111/5, 111/11, 111/12, 111/30, 111/44, 111/45, 111/46, 111/49, 111/50, 111/51, 111/52, 111/53, 111/54, 111/55, 111/58, 111/59, 111/62, 111/63, 111/68, 111/69, 111/70, 112/4 und 112/5 mit einer Gesamtfläche von 40.021 qm.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan „Fabrikhof" Hoiersdorf:

Der Rat der Stadt/Gemeinde Schöningen hat in öffentlicher Sitzung am 11.07.1989 den Bebauungsplan „Fabrikhof" Hoiersdorf als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung sind dem Landkreis Helmstedt am 19.01.1990 gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Am 27.03.1990 hat der Landkreis Helmstedt mit Az.: 692-21-54019.03-08 erklärt, dass er unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§11 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt am 01.08.1990 sind der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung in Kraft getreten.

Da erst am 21. Februar 1990 (Bekanntgabe im BGBl. I S. 205) das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 25.Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten" in Kraft war, wurde im Rahmen des ersten B-Plan-Verfahrens kein Umweltbericht angefertigt.

1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" Hoiersdorf":

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Überplanung der Erschließungswege, die Neuordnung der Bebauungs- und Grünflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, die Änderung von Nutzungsregelungen und Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB, die Festsetzung der Zweckbestimmung Wald durch Sukzession gem. §9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB und die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wird erstmals ein Umweltbericht erstellt.

2.2 Planungsanlass

Zur Deckung des anstehenden Wohnungsbedarfs soll das Baugebiet „Fabrikhof" erschlossen und bebaut werden. Die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung ist jedoch aus heutiger Sicht im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan von 1990 nicht wirtschaftlich darstellbar.

Deshalb erfolgt eine derzeit eine Überplanung des B-Plangebietes.

Um den Mehrbedarf an Bauplätzen für die Stadt Schöningen / OT Hoiersdorf, in Verbindung mit einer zeitgemäßen, wirtschaftlicheren Erschließung und Bereitstellung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen zu sichern, ist die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" erforderlich.

Das Änderungsverfahren wird als zweistufiges Verfahren entsprechend §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt.

2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Verringerung und Optimierung der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Erschließungswege)
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung bedarfsgerechter Grundstücke - Änderung der Bebauungsflächen mit Anpassung der örtlichen Bauvorschrift
- Änderung der Flächen und der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Zweckbestimmung Wald durch Sukzession

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" dient insbesondere der Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB aber auch der Belange des Umweltschutzes im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Sie ist aus städtebaulicher und umweltrelevanter Hinsicht notwendig.

3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Nds) vom 06.10.2017

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden

Aus dem LROP-Nds ergibt sich die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum, außerhalb der Verdichtungsräume. Die Entwicklung solcher Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen am Ort orientieren.

Dabei sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Weiterhin soll Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. In waldarmen Teilräumen sollen Waldflächen vergrößert und der Waldanteil erhöht werden. Wald soll durch Verkehrs- und Versorgungstrassen nicht zerschnitten werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere diesen Festlegungen des LROP-Nds Rechnung getragen. Die 1. Änderung des B-Plans ist eine nicht raumbedeutsame Planung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008) Regionalverband Großraum Braunschweig

In Niedersachsen werden die gesetzlichen Aufgaben der Regionalplanung und der Unteren Landesplanungsbehörden in der Regel von den Landkreisen wahrgenommen. Im Großraum Braunschweig sind diese Aufgaben an den Regionalverband (Abteilung Regionalentwicklung) übertragen worden.

Die als Grundzentrum ausgewiesene Stadt Schöningen ist als Standort mit besonderer erholungs- oder tourismusrelevanter Ausstattung oder Angeboten bewertet worden und trägt damit zur Stärkung der Erholungs- oder Tourismusgebiete im Großraum Braunschweig bei. Schöningen liegt an den südöstlichen Ausläufern des Naturparks Elm-Lappwald. Die Regionalplanung weist um das Plangebiet herum ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus.

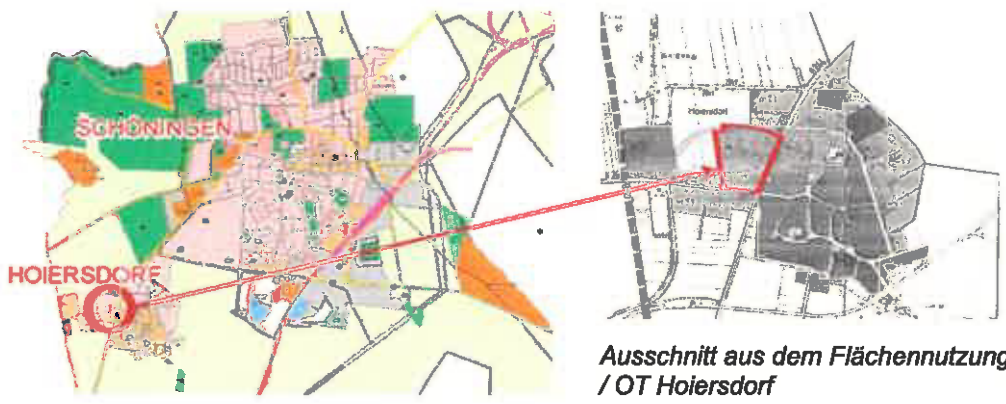
Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Großraums Braunschweig gilt es, die wesentlichen Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur und räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Veränderungen in der Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung sowie der Wandel gesellschaftlicher Rahmenbedingungen sollen frühzeitig bei Planungen zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Der neu zu errichtende Wohnraum soll verschiedenen Lebensphasen und -formen gerecht werden.

Es sind für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ziele eingetragen, die sich restriktiv auf das Plangebiet auswirken würden. Das geplante Ziel der 1. Änderung des B-Plans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, insbesondere der Förderung der Belange Siedlungsentwicklung vereinbar. Dem Vorhaben stehen somit zum derzeitigen Planungsstand aufgrund seiner Lage und Größenordnung keine in Neuaufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen von 1980

Die in § 1 BauGB genannte Aufgabe der Bauleitplanung wurde durch die Erstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) erfüllt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan zur stufenweisen Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan wurde bereits aus dem FNP entwickelt. Im FNP ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das 1. Änderungsverfahren bewirkt keine Änderungen hinsichtlich der Größe des Plangebietes oder der Art der baulichen Nutzung, ändert somit auch nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und stellt somit keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB dar. Die Grundzüge des vorbereitenden Bauleitplans bleiben unangetastet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Schöningen / OT Hoiersdorf

3.4 Denkmalschutz, Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen näherer Umgebung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 NDSchG und keine denkmalgeschützten Objekte bekannt.

Schon durch die vormalige bauliche Nutzung dürften Fundstellen zerstört worden sein, wenn es sie jemals gegeben haben sollte. Sollten dennoch wider Erwarten archäologische Funde angetroffen werden, so gelten die Informationspflichten und Verhaltensmaßregeln aus § 14 NDSchG.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt 4,00 Hektar und bleibt auch im 1. Änderungsverfahren unverändert.

4.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen im Geltungsbereich

Große Teile des überplanten Geländes ist in der Vergangenheit als Gewerbegebiet genutzt worden. Die Nutzung wechselte von 1916 bis 1948. So befanden sich hier eine Zuckerfabrik, eine Maschinenfabrik und eine Konservenfabrik. Dies begründete zunächst einen Anfangsverdacht, dass es zu Bodenverunreinigungen gekommen sein kann. Im Hinblick darauf ist im Jahre 1991 - nach Inkrafttreten des bislang gültigen B-Plans - eine „Baugrund- und Altlastenuntersuchung" durch die „Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH" (GUU) aus Braunschweig mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden.:

Das Untersuchungsgebiet liegt am südöstlichen Elm-Lappwald-Rand. Hier stehen nach der geologischen Karte 1:25.000, Blatt Schöningen Löß- und Lößlehm über Geschiebelehm über Muschelkalk an. Dabei steht der Kalkstein im Westen und Südwesten oberflächennah an. Nach Norden und Südosten nimmt die Mächtigkeit der quartären Lockergesteinsüberlagerung zu. Der hier auftretende Boden ist meist ein Feinsand mit wechselnden Schluffanteilen und eingeschalteten geringmächtigen Schlufflagen.

Aufgrund der Kluftwasserführung in den Kalksteinen kann es bei Anschnitt von wasserführenden Kluftsystemen lokal zu starkem Wasserandrang kommen. ***Bei der Festlegung der Gründungstiefen sollte deshalb darauf geachtet werden, dass die über dem Kalkstein anstehenden nur gering durchlässigen Schichten nicht vollständig entfernt werden.***[1]

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 1 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987 , A2.305.4 - 24 11012 -).

[1] *„Baugrund- und Altlastenuntersuchung" durch die „Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH" (GUU), Braunschweig, 1991*

Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2.2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020.201012 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (vwvw.lbeq.niedersachsen.de) entnommen werden.[2]

Im Bereich des Flurstückes 111/70 sind Auffälligkeiten festgestellt worden, die auf eine „Altlast mit unbekanntem Gefährdungspotenzial" hindeuten. Neben Auffüllungen mit Bauschutt wurden sandig-kiesige Auffüllungen mit einem unangenehmen, meist organischen Fäulnisgeruch gefunden, die schwarz verfärbt waren. Die bodenchemische Analyse dieser Auffüllung 1991 ergab, dass nach der „Niederländischen Liste" die Grenzwerte für die Grundbelastung (A) für Blei (50 mg/kg), Chrom (100 mg/kg) und Kupfer (50 mg/kg) bis auf eine Probe nicht erreicht wurden.

Die Probe RKS C, 0,4 - 1,5 m wies einen Kupfergehalt von 1000 mg/kg auf und lag damit über dem Grenzwert des Sanierungsrichtwertes (C) von 500 mg/kg. Vermutlich stammt der Kupfergehalt aus Resten des Bauschuttmaterials, das geringe Mengen metallischer Bestandteile enthalten kann. Die Wasseranalyse aus dieser Probe ergab ebenfalls geringe Anteile an Kupfer und Chrom und leicht erhöhte Anteile an Nickel im Bereich der Richtwerte für weitere Untersuchungen (B9 und dem Sanierungsrichtwert (C). Bei den Untersuchungen wurde kein Hinweis darauf gefunden, dass eine nennenswerte Wassermenge die Altablagerungen durchströmt und so zu einer Grundwasser-verunreinigung führen könnte.

Cyanide und halogenierte Kohlenwasserstoffe (CKW) wurden in keiner Bodenprobe nachgewiesen.

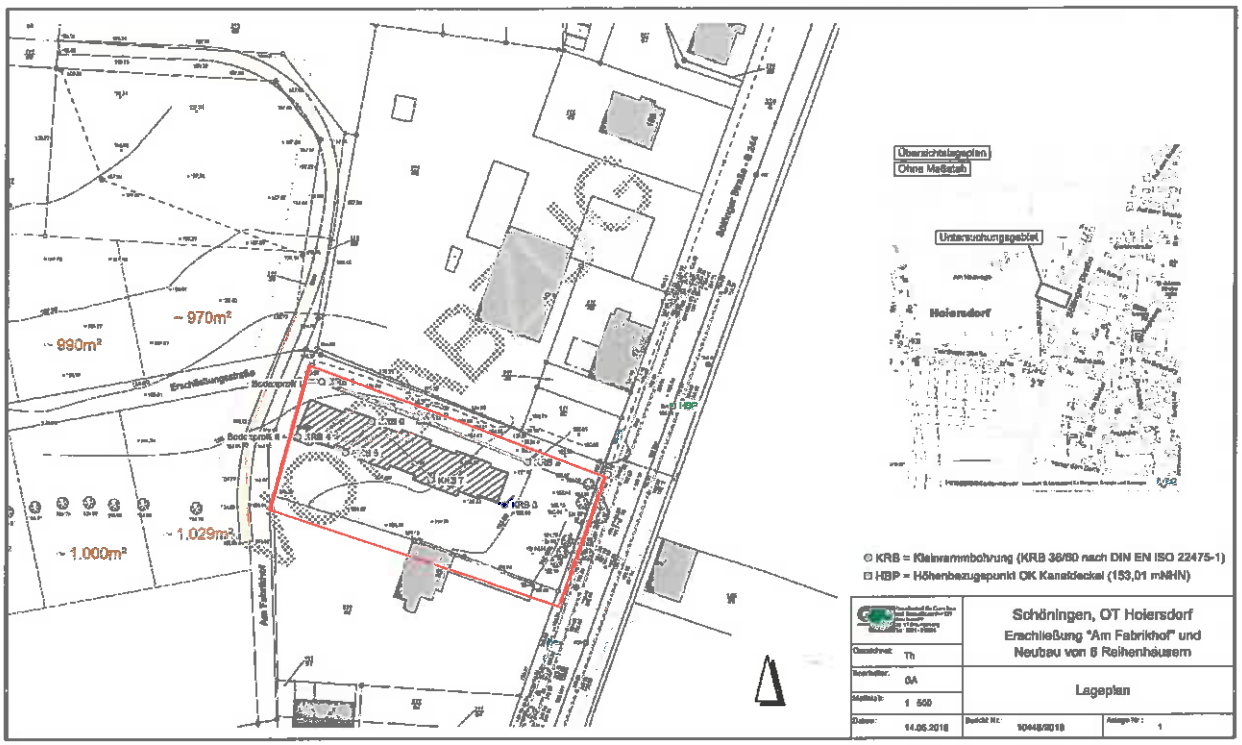
Monoaromate (BTX) in Form von Benzol sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) wurden in sehr geringen Konzentrationen - unterhalb des Grenzwertes für die Grundbelastung (A) ermittelt.

Im Falle einer Bebauung müsste ein vollständiger Aushub der verunreinigten Altablagerungen nebst fachgerechter Entsorgung erfolgen.[3]

Im Frühjahr 2018 wurde ein erneutes Bodengutachten an die GUU Braunschweig in Auftrag gegeben. Seitens der GGU gibt es bislang nur die Vorabzüge der Untersuchungen und Analyseergebnisse, mit dem endgültigen Bericht ist erst in der 49. KW 2018 zu rechnen. Die Einstufung der mit Kupfer und Nickel belasteten Altablagerungen als Z2 Material ist im Rahmen der Tiefbauarbeiten zu beherrschen. Die entsprechenden Positionen und Entsorgungsnachweise werden in die Ausschreibung aufgenommen.

[2] *Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 25.07.2018, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß $ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)*

[3] *„Baugrund- und Altlastenuntersuchung" durch die „Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH" (GUU), Braunschweig, 1991*



Ausschnitt aus dem Lageplan zur Bodenanalyse GUU Braunschweis vom 14.06.2018

Damit ist der geänderte Festsetzungsinhalt prinzipiell mit dieser Altlast vereinbar, auch Versorgungsleitungen können im Rahmen der zukünftigen Hauptzufahrt in das Baugebiet verlegt werden können. (siehe auch Verkehrserschließung)

Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon sind nicht bekannt. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln bzw. deren Resten zu rechnen.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel gefunden werden, so ist die nächste Polizeidienststelle bzw. der Landkreis Helmstedt in Kenntnis zu setzen.

Werden bei den weiteren Planungen Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Helmstedt anzuzeigen.

4.3 Bisherige Nutzungen im Geltungsbereich

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt 4,00 Hektar. Davon sind ca. 0,77 ha als öffentliche Grünfläche/Parkanlage, 0,09 ha als Spielplatz sowie 3,14 Hektar als Baufläche ausgewiesen. Weiterhin bestehen Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen und zur Erhaltung des naturnahen Zustands des ehemaligen Zierteiches als Flachwassertümpel.

Die zu befestigenden Verkehrsflächen werden sparsam dimensioniert und sind in Anlehnung an die EAE 1985 ausgewiesen, darüber hinaus sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorzusehen.

4.4 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 BauNVO). Die Art der baulichen Nutzung ändert sich mit dem 1. Änderungsverfahren nicht.

4.5 Bisheriges Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich

Innerhalb des bislang wirksamen Plangebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung weitgehend durch eine Grundflächenzahl **(GRZ) von 0,3 bestimmt**. Lediglich im bereits bebauten nordöstlichen Baugebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die sich durch die bestehende Bebauung ergibt. Die hier vorhandene Bebauung ist zweigeschossig, insofern wird auch hier die Zweigeschossigkeit festgelegt. Mit der offenen Bauweise soll die lockere Bebauung im Ortsteil Hoiersdorf fortgesetzt werden. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird damit begründet, dass hier durch den vorhandenen Baubestand eine Ausrichtung als Zuordnung zur Söllinger Straße bereits gegeben ist. Für den südlich daran anschließenden Teilbereich entlang der Ortsdurchfahrt der B 244 wird nach dem vorhandenen Bestand Eingeschossigkeit festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet entspricht auch hier dem tatsächlichen Bestand und soll entsprechend fortgesetzt werden. Mit Rücksicht auf den Bestand und die hier vorhandene Gebäudestruktur werden Einzelhäuser festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung im rückwärtigen Baugebiet im Bereich des ehemaligen Fabrikhofes wurde so festgelegt, dass davon auszugehen ist, dass Einzelhäuser auf entsprechenden Grundstücken errichtet werden können. Die Eingeschossigkeit entspricht dem in Neubaugebieten anzutreffenden Maßstab in Hoiersdorf. Nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung ist der Ausbau des Dachgeschosses in dem in der Bauordnung geregelten Rahmen zulässig. Die Festsetzung von Einzelhäusern wurde mit dem in neuen Baugebieten in Hoiersdorf vorhandenen Charakter begründet. Die Stellung der baulichen Anlagen richtet sich nach den zu errichtenden verkehrlichen Anlagen. So soll ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung im Baugebiet erreicht werden.

5. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans

Folgende Änderungen sind Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens:

1.) Änderung der Nutzungsanteile für Bauflächen, Entfall von öffentlichen Grünflächen/Parkanlagen, Spielplatzfläche, Hinzunahme von Flächen für Wald und private Grünflächen, Änderung der Erschließungswege

2.) Änderung des Maßes der baulichen Nutzung - hier Änderung der Grundflächenzahl (GRZ)

3.) Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Wegfalls der bestehenden Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen und zur Erhaltung des naturnahen Zustands des ehemaligen Zierteiches als Flachwassertümpel sowie das Hinzufügen von Flächen für Wald als Sukzessionsfläche

4.) Anpassung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung

zu 1.)

Da die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung aus heutiger Sicht im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wirtschaftlich darstellbar ist, bestehen wesentliche Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Änderung der Nutzungsanteile für die Bauflächen und damit verbunden im Entfall der öffentlichen Grünflächen/Parkanlagen und der Spielplatzfläche im Austausch gegen die Hinzunahme von Flächen für Wald und private Grünflächen sowie in der Optimierung der Erschließungswege.

Die Erschließungsstraße soll zukünftig von der Bundesstraße B 244 - der Söllinger Straße - aus erfolgen.

Südlich, parallel zu dieser Hauptzufahrt in das Wohngebiet könnten Seniorenwohnungen entstehen. Im weiteren, nach Westen folgenden Verlauf der Erschließungsstraße sind beidseitig insgesamt 10 Grundstücke mit Größen von ca. 650 - 1.000 m² für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen. Damit reduziert sich der Anteil der Bebauungsfläche von 2,651 ha auf 2,438 ha.

Die Verkehrsfläche von der südlich angrenzenden Twieflinger Straße (K 26) bis zur Hauptzufahrtsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, jedoch in Höhe des Flurstücks 111/44 mit entsprechenden Schildern/Pollern ausgerüstet, um einen unkontrollierten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Dadurch wäre gegebenenfalls eine spätere Erschließung der rückwärtigen Fläche dieses Grundstücks gewährleistet. Der Anteil an öffentlichen Straßenverkehrsflächen reduziert sich durch die Optimierung von 0,297 ha auf 0,199 ha.

Auf der festgesetzten Grünfläche, die an die Twieflinger Straße angrenzen sollte, hat sich in den vergangenen 28 Jahren ein Wald entwickelt, welcher nun zu großen Teilen erhalten werden soll.

Die öffentliche Grünfläche/Parkanlage von 0,77 ha nebst ehemaligem Flachwassertümpel aus dem derzeit rechtskräftigen B-Plan entfallen, da sie nicht mehr existent sind und nicht wieder hergestellt werden sollen.

Die Waldfläche besitzt jetzt schon eine Größe von 0,894 ha und soll als Sukzessionsfläche in natürlichem Zustand belassen werden. Allerdings ist inzwischen der Verlust einer Vielzahl der ehemals zu erhaltenen Einzelbäume festzustellen. Durch Grundstückserweiterungen im nördlichen Plangebiet werden zusätzliche private Grünflächen mit einer Fläche von 0,264 ha gewonnen und in Abstimmung mit dem Eigentümer festgesetzt.

Durch die zeitgemäße, wirtschaftlichere Erschließung und Bereitstellung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen wird weiterhin die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen von 0,192 ha auf 0,205 ha erhöht.

Da im Plangebiet kein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet wird, ist nach § 9 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 das Anlegen eines ausreichend großen Spielplatzes für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren auf den Baugrundstücken bzw. in unmittelbarer Nähe nicht notwendig. Weiterhin ist ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich, da die geplante Überbauung mit Einfamilienhäusern üblicherweise einen Garten mit Spielmöglichkeiten für Kinder einschließt.

zu 2.)

Änderung des Maßes der baulichen Nutzung - hier Änderung der Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), § 17 wird als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für alle Baufelder des allgemeinen Wohngebietes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Änderung gegenüber der bisher festgesetzten GRZ von 0,3 ist notwendig, da einige kleinere Grundstücke entlang der Haupterschließungsstraße mit Wendehammer eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich erfordern. Dadurch sind längere Zufahrten zu den Stellplätzen/Garagen notwendig. Desweiteren besteht ein zunehmender Bedarf an Doppelgaragen und größeren Terrassenflächen, so dass eine Beschränkung auf eine GRZ von 0,3 nicht mehr zeitgemäß und mit den geplanten Überbauungen nicht realisierbar ist.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser (E), die Zahl der Vollgeschosse (I) und die offene Bauweise (o) werden unverändert übernommen.

zu 3.)

Die Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Wegfalls der bestehenden Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen und zur Erhaltung des naturnahen Zustands des

ehemaligen Zierteiches als Flachwassertümpel sowie das Hinzufügen von Flächen für Wald als Sukzessionsfläche begründen sich aus der fortgeschrittenen Sukzession seit Bestehen des B-Plans bzw. dem derzeit anzutreffenden Zustand der Natur, der nicht wieder zurückgeführt werden soll.

Die Auswahl der standortgerechten und einheimischen Pflanzen hat entsprechend der Pflanzliste (siehe Planzeichnung) weiterhin Bestand. Die Festsetzung wurde lediglich aus dem Fließtext herausgenommen und wegen der besseren Übersicht separat aufgelistet.

zu 4.)

Der bisher geltende Bebauungsplan beinhaltet eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung, welche Anforderungen zu den Dachformen, der Dachneigung und dem Material für die Dachdeckung vorgibt. Sie wird im 1. Änderungsverfahren dahingehend angepasst, dass zukünftig eine Dachneigung für die Sattel- und Krüppelwalmdächer der Hauptgebäude ab einer Dachneigung von 20° (als übliche Dachneigung von Binderkonstruktionen bei nicht ausgebauten Dachgeschossen) zugelassen wird. Zusätzlich wird als Dachform für Hauptgebäude ein Walmdach (als übliche Dachform für bungalowartige EFH) zugelassen. Weiterhin sind zukünftig neben der Rottonreihe auch Dachziegelfarben in der Braun- und Anthrazitreihe erlaubt. Das entspricht den ortsüblichen Dachziegelfarben.

6. Durchführung der Änderung des Bebauungsplans Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

An privaten Maßnahmen ist die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen erforderlich.

Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist insofern gegeben, dass die zukünftigen Eigentümer eine Zuordnung/Neuaufteilung der neu erworbenen Flurstücke aus den bisherigen Flurstücken 111/63, 111/59, 111/68 und 111/69 anstreben.

Da die Planungs- und Erschließungskosten vom Planungsbüro HHF GmbH Röderhof vorfinanziert werden, entstehen für die Stadt/Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

7.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasser- und Energieversorgung, Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist bereits gewährleistet.

Verkehrserschließung

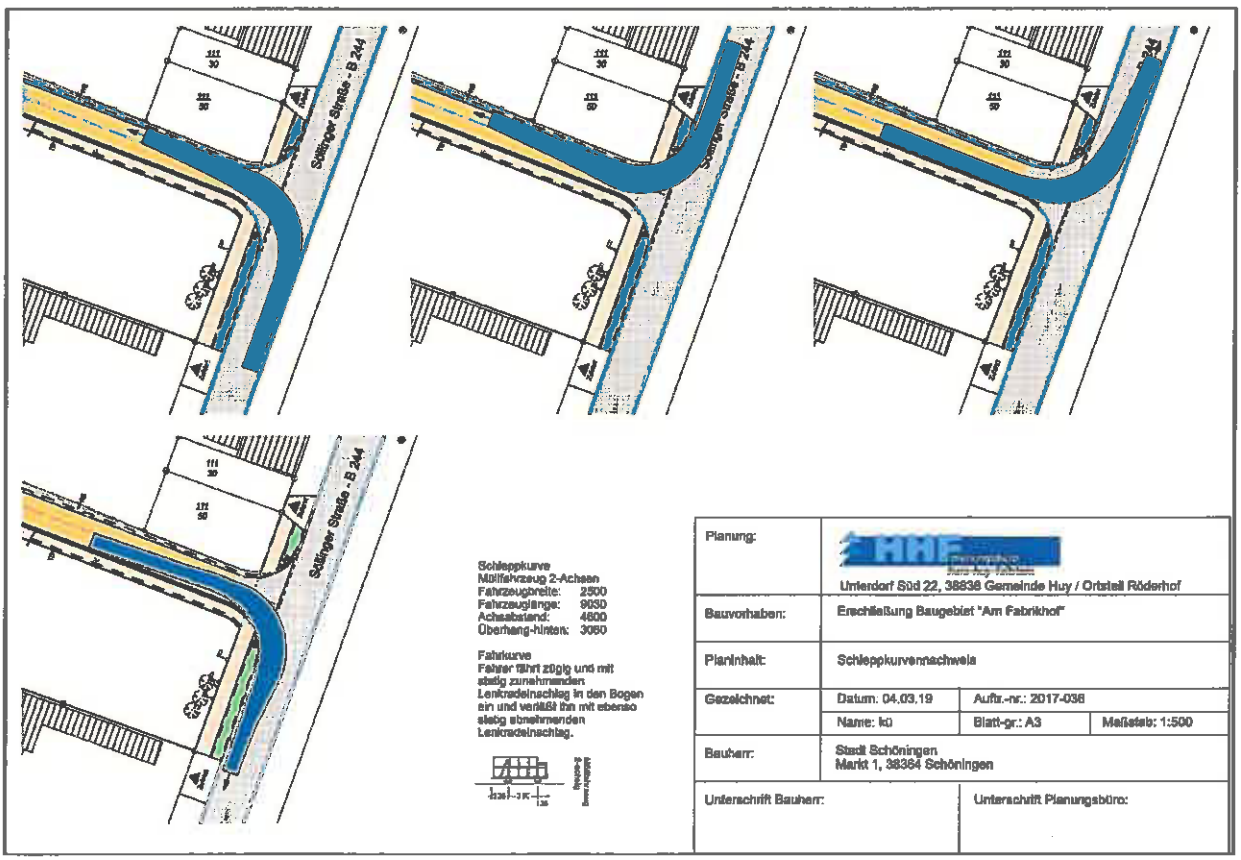
Der Bebauungsplan „Fabrikhof" weist ein Baugebiet westlich der Bundesstraße B 244 zwischen den Stationen 8244-90-008 und 8244-90-225 innerhalb der Ortsdurchfahrt Hoiersdorf aus.

Die Erschließung des Baugebietes ist von der B 244 aus über eine neue, nach Westen einbindende Gemeindestraße geplant.

Durch den Ausbau der Zufahrtstraße und der dazugehörigen Anliegerstraße soll die Situation der Anlieger und die Verkehrssicherheit entscheidend verbessert werden. Bei der Festsetzung der Trassierungselemente wurde daher besonderer Wert darauf gelegt, dass sich die neue Achse harmonisch in das gesamte Straßenbild einfügt.

In einer Vorabstimmung Ende 2017 zwischen der Stadt Schöningen und dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel wurde einer Erschließung über die B 244 zugestimmt. Die Planungsparameter der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) werden im Rahmen der Planung angewendet. Gemäß der Tabelle 44 der RAST 06 ist der Nachweis für einen erforderlichen Aufstellbereich bzw. erforderlichen Linksabbieger auf der B244 in das Baugebiet zu führen.[4] Die Festlegung der Querschnitte erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Schöningen unter Einbeziehung der vorhandenen sowie künftigen Verkehrsbelastung. Die Einmündung der Zufahrtstrasse in die B 244 wurde mit Radien und Schleppkurven für die Befahrung mit einem 2-achsigen Müllfahrzeug ausgebildet.

Für Fahrzeuge dieser Größe wird eine ausreichende Straßenverkehrsfläche für den Einmündungsbereich von der B 244 in das Baugebiet nachgewiesen, ggf. werden die Radien des Einmündungsbereiches dem Schleppkurvenverlauf angeglichen.



Schleppkurvennachweis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug an der Einmündung neue Gemeindestraße / B 244.

[4] *Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 30.07.2018, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)*

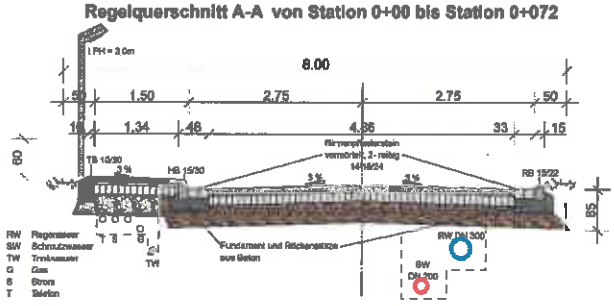
Die Entwässerung der Straßenflächen und des Gehwegs erfolgt oberirdisch und wird über die Gossenanlage und Straßenabläufe in den neu zu erstellenden RW-Kanal abgeleitet.

Die vorhandene Beleuchtung ist nach dem heutigen Stand der Technik als nicht mehr ausreichend zu bezeichnen. Aus diesem Grund werden die vorhandenen Beleuchtungsmasten demontiert und durch neue ersetzt. Die Abstände werden so bemessen, dass eine ausreichende Beleuchtung an jedem Punkt der Straße und des benachbarten Gehweges gegeben ist. Im Rahmen des Ausbaus sollen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt bzw. saniert werden. Der Ausbau erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Abwasserzweckverbänden.

Der DTV 2015 liegt bei rund 3.500 Kfz/24h, der DTVSV beträgt ca. 200 Lkw/24h. Für die Leistungsfähigkeitsbemessung ist der DTV Di-Do relevant, der bei ca. 3.950 Kfz/24h liegt, der Schwerverkehrsanteil beträgt ca. 6% (ca. 230 Lkw/24h). Die Bemessungsstunde MSV liegt in beiden Richtungen bei ca. 200 Kfz/24h, der SV-Anteil beträgt dabei maximal 5,6%.[5] Für die geplante Neubebauung kann von einer Verkehrserzeugung von ca. 130 Kfz-Fahrten/24h an einem Normalwerktag ausgegangen werden.[6] Da zwischen DTV-Zählstelle und Anbindung des Wohngebiets „Fabrikhof" an die Söllinger Straße (B 244) u.a. die Twieflinger Straße (K 26) hinzutrifft, wird der DTV-Querschnitt um + 20 % erhöht. Damit werden anteilig Fahrten von der K 26 über die B 244 in Richtung Schöningen und Helmstedt sowie ein möglicher allgemeiner Anstieg der Verkehrsmengen im Planungsraum berücksichtigt. Bei der Verteilung der Fahrten vom und zum Planvorhaben wird von einer Ausrichtung von 75% nach Norden und 25% nach Süden ausgegangen.[7] Der vorfahrtsgeregelte Knotenpunkt Söllinger Straße (B 244)/ Anbindung WG „Fabrikhof" verfügt über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe QSV = A, die auftretende Wartezeit für den Linkseinbieger in die Söllinger Straße ist mit 7,6 Sekunden äußerst gering. In der Anbindung staut sich maximal 1 Fahrzeug zurück. (N-99). Aus Gründen der Leistungsfähigkeit sind keine Abbiegehilfe oder Linksabbiegestreifen entlang der B 244 vorzusehen. Auch laut RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) sind innerorts an angebauten Hauptverkehrsstraßen bei einem Hauptstrom MSV von 245 Kfz/h und 5 Linksabbiegern/h keine weiteren Maßnahmen wie Abbiegehilfe oder Linksabbiegestreifen erforderlich.[8]

Im Querschnitt der neuen Gemeindestraße wird eine fußläufige Verbindung von der B 244 in das Baugebiet vorgesehen. Maßgebliche Begegnungsverkehre werden in der neuen Gemeindestraße breitenmäßig berücksichtigt, indem die öffentliche Straßenverkehrsfläche der neuen Zufahrtsstraße mit einer Breite von 8,00 m ausgewiesen wird.

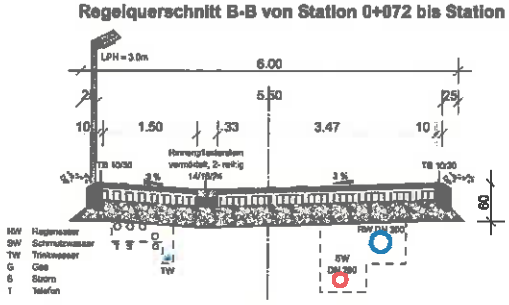
Regelquerschnitt A-A von Station 0+00 bis Station 0+072



Gehwegaufbau gemäß RStO 12 Bk 0,3
Bauweise mit Pflasterdecke

Straßenaufbau gemäß RStO 12 Bk 0,3
Bauweise mit Asphaltdecke

Regelquerschnitt B-B von Station 0+072 bis Station 0+173



Straßenaufbau gemäß RStO 12 Bk 0,3
Bauweise mit Pflasterdecke

[5] *Verkehrliche Stellungnahme Geplantes Wohngebiet „Fabrikhof" in der Stadt Schöningen/ OT Hoiersdorf, Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover, September 2018, S.2*

[6] *Verkehrliche Stellungnahme Geplantes Wohngebiet „Fabrikhof" in der Stadt Schöningen/ OT Hoiersdorf, Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover, September 2018, S.2*

[7] *Verkehrliche Stellungnahme Geplantes Wohngebiet „Fabrikhof" in der Stadt Schöningen/ OT Hoiersdorf, Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover, September 2018, S.3*

[8] *Verkehrliche Stellungnahme Geplantes Wohngebiet „Fabrikhof" in der Stadt Schöningen/ OT Hoiersdorf, Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover, September 2018, S.5*

Die Verkehrsfläche von der südlich angrenzenden Twieflinger Straße (K 26) bis zur Hauptzufahrtsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, jedoch in Höhe des Flurstücks 111/44 mit entsprechenden Schildern/Pollern ausgerüstet, um einen unkontrollierten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Dadurch wäre gegebenenfalls eine spätere Erschließung der rückwärtigen Fläche dieses Grundstücks gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Die Einhaltung der erforderlichen Stellplätze ist durch Garagen und Stellflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trink- und Abwasserversorgung ist die PURENA GmbH Schöningen.

  Im Bereich der Söllinger Straße und der Twieflinger Straße befinden sich entsprechende Verteilnetzleitungen für Trinkwasser, über welche eine Erschließung des Plangebietes möglich ist.[9]

  Im Bereich der Söllinger Straße und der Twieflinger Straße befindet sich eine entsprechende öffentliche Kanalisation, über welche eine Erschließung mit Schmutzwasser möglich ist.

  Nach sorgfältiger und kritischer Prüfung der hydraulischen Verhältnisse kann zur Ableitung des Niederschlagswassers der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation DN 800 im Gehweg der Söllinger Straße erfolgen. [10]

  Für Niederschlagswasser ist in der Planung zusätzlich eine Rückhaltung (Zisternen) bzw. Versickerung im beplanten Gebiet bzw. auf den Grundstücken mit einzuplanen.

- Träger der Elektrizitäts- und Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG.

  Im Bereich der Söllinger und der Twieflinger Straße befinden sich entsprechende Verteilnetzleitungen für Strom und Gas, über welche die Erschließung des Plangebietes möglich ist.

- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH. [11]

  Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Verkehrswege werden so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

  Wir (Telekom) machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

  Wir bitten daher sicherzustellen, dass

  - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
  - entsprechend § 9 Abs, 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

---

[9] *Stellungnahme Purena GmbH vom 25.07.2018, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)*

[10] *ebenda - **Ergänzung vom 15.11.2018***

[11] *Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.07.2018, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)*

- der Erschließungsträgerverpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

• Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Helmstedt.

Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte öffentliche Straßennetz gewährleistet werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange der Abfallentsorgung.

7.2 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Schöningen/Gemeinde Hoiersdorf entsprechend der Zielstellung für das Plangebiet geregelt.

7.3. Immissionsschutz

In Bezug auf den Immissionsschutz erweist sich die 1. Änderung des B-Plans als unkritisch. Aufgrund der nicht geänderten Festsetzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet" sind nur in begrenztem Umfang Emissionen zu erwarten, die typischerweise in jedem Wohngebiet auftreten. Von außen wirken im Wesentlichen Immissionen von der Ortsdurchfahrt B244 auf das Baugebiet ein.

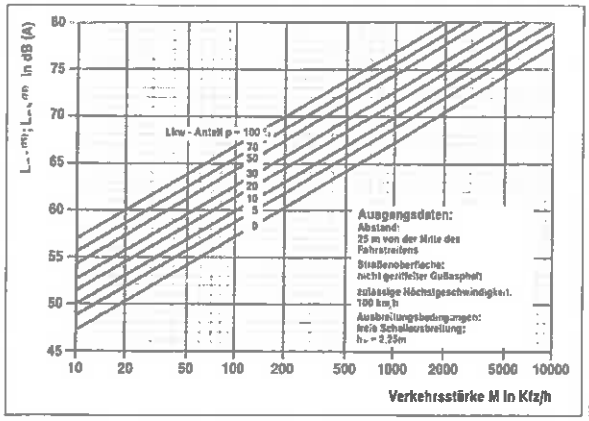
Nach Abschnitt 6.1 TA Lärm der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden unter Punkt e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:

* tags 55 dB(A) und * nachts 40 dB(A).

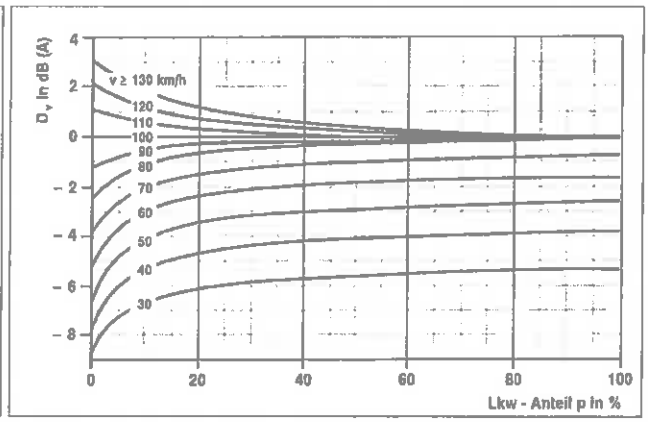
Eine kurzzeitige Überschreitung von 30 dB (B) tagsüber und von 20 dB (B) nachts ist zulässig.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90, bekannt gemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministeriums für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VkBl.) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter lfd. Nr. 79.

Auf Kapitel 4 der RLS-90 (Berechnung des Beurteilungspegels) wird in der Verkehrslärmschutz-verordnung (16. BImSchV) Bezug genommen. Dadurch gelten die RLS-90 bei der Lärmvorsorge als Rechtsvorschrift.



Abhängigkeit des Mittelungspegels von der Verkehrsstärke und dem Lkw-Anteil in 25 m Abstand von der Straße bei freier Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h.



Anzubringenden Pegelkorrekturen für verschiedene zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil

Danach ergibt sich für den ermittelten zukünftigen Gesamtverkehr von DTV 3.630 Kfz/24 h = 151 Kfz/h mit einem Anteil von etwa DTV_{SV} 200 LKW/24 h (5,5%)[12] ein äquivalenter Dauerschallpegel von 60 dB (A). Dieser Wert kann noch einmal um 5% abgemindert werden, da es sich bei der B 244 um eine Ortsdurchfahrt mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h handelt.

Der somit berechnete äquivalente Dauerschallpegel von 55 dB (A) hält den zulässigen Tages-Wert von 55 dB (A) ein. Da die Verkehrsmenge auf der B244 im Bereich der Ortsdurchfahrt Hoiersdorf in der Nacht als gering einzustufen ist und kurzzeitige Überschreitungen in der Nacht von bis zu 20 dB zulässig sind, kann man davon ausgehen, dass auch in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr die zulässige Toleranzgrenze eingehalten wird. In diesem Zusammenhang wäre noch anzumerken, dass sich der Schallpegel natürlich mit zunehmendem Abstand von der Schallquelle vermindert.

Ein neuerlicher Nachweis für die Twieflinger Straße (K26) ist nicht notwendig, da keine öffentliche Durchfahrt von den neuen Baugebieten möglich ist und sich somit an der derzeitigen Verkehrsmenge keine Änderungen ergeben.

7.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hoiersdorf" wird als zweistufiges Verfahren entsprechend §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet deshalb einen Umweltbericht.

Die Belange von Mensch, Natur und Landschaft, Gewässerschutz und Luftreinhaltung werden im Umweltbericht behandelt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Eingang in die Abwägung.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Das Vorhaben greift nicht in das europäische ökologische Netz „Natura 2000" ein, es hat auch keine Auswirkungen auf diese Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§§ 32- 34 BNatSchG).

---

[12] *Verkehrliche Stellungnahme Geplantes Wohngebiet „Fabrikhof" in der Stadt Schöningen/ OT Hoiersdorf, Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover, September 2018, S.3*

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen oder Objekte, die nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz unter besonderen Schutz gestellt sind.

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht (insb. § 19 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG) werden bei der weiteren Planung beachtet. Schäden, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von Arten und natürlichen Lebensräumen im Plangebiet haben, sollen durch eine Minimierung versiegelter Flächen und die Aufwertung des sich bereits entwickelten flächigen Baumbestandes im Süden des Plangebietes durch die Festsetzung der Zweckbestimmung Wald durch Sukzession abgewendet werden.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft entsprechend § 14 Abs. 1 BNatSchG verbunden, hier insbesondere durch die Versiegelung bisher unbefestigter Flächen bei der Herstellung baulicher Anlagen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs wird als Referenzzustand nicht die tatsächliche örtliche Situation, sondern derjenige Zustand, der sich bei Ausschöpfung der bisher geltenden Festsetzungen ergäbe, angesetzt und verbal-argumentativ begründet.

Im Rahmen der Beseitigung von Bäumen und Strauchwerk in Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen könnten Baumhöhlen verloren gehen, die von Tieren - insbesondere von Vögeln - als Brutquartiere genutzt werden. Um auszuschließen, dass es im Zusammenhang mit dem Fällen von Bäumen und dem Roden von Sträuchern zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote aus § 44 BNatSchG kommt, wird in der Planzeichnung eine „Bauzeitenregelungen" festgesetzt.

8. Flächenbilanz

Die gesamte Fläche des Bebauungsgebietes „Fabrikhof" hat eine Gesamtgröße von 4,00 ha.

Davon entfallen auf:

• Bebauungsfläche	2,439 ha
• Private Grünfläche	0,264 ha
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	0,205 ha
• Öffentliche Verkehrsfläche	0,198 ha
• Wald als Sukzessionsfläche	0,894 ha

Anlage 3

Bauleitplanung der Stadt Schöningen

Satzung

Bebauungsplan „Fabrikhof“ 1. Änderung

Baugebiet „Fabrikhof“ in Hoiersdorf

Begründung der Festsetzungen

Teil II Umweltbericht



HARF planungsbüro harz-huy-fallstein

Unterdorf Süd 22, 38838 Gemeinde Huy, OT Röderhof

1. Änderung

Bebauungsplan „Fabrikhof“ Schöningen / OT Hoiersdorf

Baugebiet „Fabrikhof“ in Hoiersdorf

Begründung der Festsetzungen

Stand: Satzung
März 2019

Teil II Umweltbericht

Auftraggeber: Stadt Schöningen
Markt 1
38364 Schöningen

Planung:

HHF planungsbüro harz-huy-falkstein
Unterdorf Süd 22
38838 Gemeinde Huy/OT Röderhof

Vermessung:

VERMESSUNGSBÜRO seit 1947
Joachim Stein – Ewald Stroot (vormals Müller & Gade)
BERATENDE INGENIEURE
Mitglieder der Ingenieurkammer Niedersachsen
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Fon: 05361/2788-0
Fax: 05361/25264
info@vermessung-wolfsburg.de
www.vermessung-wolfsburg.de

Ausfertigungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof", Stadt Schöningen / OT Hoiersdorf
mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Schöningen war, übereinstimmt.

Auftraggeber
Stadt Schöningen
Markt 1
38364 Schöningen

Schöningen, den _____ _____

Unterschrift

Bearbeiter
Planungsbüro harz – huy – fallstein GmbH
Unterdorf Süd 22
38838 Huy, OT Röderhof

Röderhof, den 11.03.2019 _____

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 5
1.1 Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bauleitplans 5
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 6
1.3 Stellungnahmen mit umweltrelevanten Themen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB (Zusammenfassung) 13

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 21
2.1 Bestandsaufnahme 21
2.1.1 Naturräumliche Schutzgüter/Gegebenheiten 21
2.1.2 Schutzgut Mensch 25
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 26
2.1.4 Schutzgut Boden 27
2.1.5 Schutzgut Wasser 29
2.1.6 Schutzgut Klima/Luft 30
2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild 30
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 26

2.2 Planungsalternativen 30

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung 31
2.3.1 Darstellung des Eingriffes bei Durchführung der Planung 31
2.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 36

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 37
2.4.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich innerhalb des Plangebietes 37
2.4.2 Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes 38

2.5 Auswirkungen der Maßnahmen auf die Schutzgüter 38

3. Zusätzliche Angaben 39
3.1 Verwendete Verfahren und Quellen der Umweltprüfung 39
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 40
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 41

Anlagen

1 Artenschutzrechtliche Einschätzung
2 Bilanzierung nach dem Städtetagsmodell
3 Verkehrliche Stellungnahme

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bauleitplans

Schöningen liegt am Osthang des Elms und ist die älteste urkundlich belegte Stadt des früheren Braunschweiger Landes. Hoiersdorf ist einer von zwei weiteren Stadtteilen von Schöningen im Landkreis Helmstedt in Niedersachsen und liegt ca. 1 km südwestlich von Schöningen an der Bundesstraße B 244. Über die Bundesstraße B 244 in Fahrtrichtung Helmstedt hat die Stadt Schöningen Anschluss an die A 2 (Hannover–Berlin). Im Jahr 1974 wurde Hoiersdorf in die Stadt Schöningen eingegliedert. Der Ortsteil ist sehr ländlich strukturiert und hat gegenwärtig rund 850 Einwohner. Das wirtschaftliche Leben wurde über Jahrzehnte durch eine Zuckerfabrik sowie eine Zementfabrik der Nordzement AG bestimmt. Die Gemeinde liegt im Südosten des Landkreises Helmstedt, unmittelbar an der Grenze zu Sachsen-Anhalt.



Lage der Stadt Schöningen im Landkreis Helmstedt



Lage des Planungsgebietes am Ortstrand von Hoiersdorf

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Fabrikhof", Stadt Schöningen, Ortsteil Hoiersdorf befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Hoiersdorf und soll von der Söllinger Straße (Bundesstraße B 244) aus erschlossen werden.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebietsabgrenzung ändert sich gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans nicht. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Im Norden grenzen an das Plangebiet Ackerflächen und eine Kleingartenanlage. Im Westen schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, im Süden die Twieflinger Straße (K26) mit Wohnbebauung und im Osten die Ortsdurchfahrt Söllinger Straße (B244) mit angrenzender Wohnbebauung an. Im Umfeld befindet sich außer der Wohnnutzung keine weitere schützenswerte Nutzung. Erhebliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Obwohl für das Plangebiet das Planungsrecht bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans am 01.08.1990 geregelt wurde, ist das Baugebiet bis heute weder erschlossen noch bebaut worden.

Inzwischen sind die Bauplätze in anderen städtischen Baugebieten der Stadt Schöningen fast vollständig vergeben oder bereits reserviert. Zur Deckung des weiterhin bestehenden Wohnungsbedarfs soll nun das Baugebiet „Fabrikhof" erschlossen werden. Jedoch ist die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung aus heutiger Sicht im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wirtschaftlich darstellbar. Desweiteren hat sich auf der ehemals festgesetzten Grünfläche, die an die Twieflinger Straße angrenzen sollte, in den vergangenen 28 Jahren ein Wald entwickelt, welcher nun zu großen Teilen erhalten werden soll. Gleichzeitig ist inzwischen der Verlust einer Vielzahl der ehemals zu erhaltenen Einzelbäume festzustellen.

Mit der Überplanung des Baugebietes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Verringerung und Optimierung der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Erschließungswege)
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung bedarfsgerechter Grundstücke - Änderung der Bebauungsflächen mit Anpassung der örtlichen Bauvorschrift
- Änderung der Flächen und der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Zweckbestimmung Wald durch Sukzession

Im Ergebnis dieser neuen Überlegungen ist es erforderlich, dass neben der Planzeichnung auch die Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung geändert bzw. aktualisiert werden.

Um für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist ein Änderungs- und Erweiterungsverfahren als zweistufiges Verfahren entsprechend §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" dient insbesondere der Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB aber auch der Belange des Umweltschutzes im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Sie ist aus wirtschaftlicher, städtebaulicher und umweltrelevanter Hinsicht notwendig.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubringen, wird nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die darin ermittelten und bewerteten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes sind §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie §§ 1a und 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Grundidee der Eingriffsregelung ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Mit der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden als Ergebnis des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses verbindlich festgesetzt. Dazu gehören Festsetzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 (Festlegung von Flächen im Flächennutzungsplan) und § 9 Abs. 1a (Festlegung von Flächen im Bebauungsplan) BauGB.

Das 1. Änderungsverfahren berührt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so dass eine abwägende Auseinandersetzung mit diesen Belangen erforderlich ist.

Referenzzustand für diese Auseinandersetzung ist dabei nicht die tatsächliche örtliche Situation, sondern derjenige Zustand, der sich bei Ausschöpfung der bisher geltenden Festsetzungen ergäbe.

Der Bodenzustand (Ist-Zustand Satzung) wird auf der Grundlage der im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS® verfügbaren Daten ermittelt und eine Bodenfunktionsbewertung (Wertstufe Ist-Zustand) durchgeführt. Für die Auswirkungsprognose der aktuell zu prüfenden Bauleitplanung wird eine Bodenfunktionsbewertung (Wertstufe Planung) für den Fall der Durchführung der Planung vorgenommen und mit der Bodenfunktionsbewertung des Ist-Zustandes Satzung verglichen. Die Unterschiede der Bodenfunktionsbewertungen stellen die Auswirkungen der Planungsumsetzung bzw. einen möglichen Kompensationsbedarf (in Bodenwerteinheiten BWE) dar.

Dem Schutzgut **Boden** kommt als Träger wichtiger Funktionen, wie z.B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Rohstofflagerstätte oder als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, eine besondere Bedeutung zu. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden zudem für das Grundwasser von großer Bedeutung.

Als allgemeine Zielsetzungen sind nach § 1 Abs. 1 BNatSchG Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen [...] so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Nach Maßgabe des BBodSchG, des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vom 11. April 1994 (Nds.GVBl. S. 155, ber. S. 267), zuletzt geändert am 27.01.2003 (Nds.GVBl. S. 39) sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen sind:

- Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen und
- die Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.

Darüber hinaus fordert auch das Baugesetzbuch (BauGB) den Schutz des Bodens. In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es hierzu: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind (...) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."*

Die Funktion und Leistungsfähigkeit des Schutzgutes **Wasser** als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch den Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften. Da im Plangebiet keine offenen Gewässer vorkommen, ist hier der Bereich Grundwasser vorrangig.

In § 47 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) werden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser konkretisiert. Damit ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird;
- alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeit umgekehrt werden;
- ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird

In den Fachgesetzen und Fachplanungen ist für das Schutzgut **Klima und Luft** festgeschrieben, dass eine Beeinträchtigung der Luftqualität und des lokalen Klimas zu vermeiden ist.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind

- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; ...

Die umweltschutzrelevanten Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen beinhalten für das Schutzgut **Arten und Biotope** den Schutz und die Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im planübergreifenden Verbund, den Schutz besonders und streng geschützter Arten im Sinne des § 44 des BNatSchG sowie die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut.

In § 1 Abs. 2 BNatSchG heißt es:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) bezeichnet als umweltschutzrelevantes Ziel für das Schutzgut **Landschaftsbild** die schonende Einfügung baulicher Anlagen aller Art, auch Verkehrswege und Leitungen, in Natur und Landschaft. Dazu gehört auch die Einbindung neuer Bebauungen in das Landschafts- und Ortsbild.

Das Landschaftsbild soll möglichst erhalten bleiben, beeinträchtigte Bereiche des Landschaftsbildes wiederhergestellt sowie Eingriffe in besonders schützenswerte Landschaftsbilder vermieden werden.

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den **Menschen**. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte in der Bauleitplanung, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, wie Erholung, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Somit sind Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen zu vermeiden.

Für den Bereich **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** greift das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Ziel des Gesetzes ist die Erhaltung der Kultur- und Sachgüter. Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) sowie die Fachplanungen benennen die Erhaltung und Förderung der **Schutzgüter und deren Wechselwirkung** untereinander gleichermaßen als umweltschutzrelevantes Ziel.

Bei der Planaufstellung werden insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG)

- Schutz vor und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und ~Verordnungen (BImSchV)
  - DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Technische Anleitungen Lärm und Luft

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
  - Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)

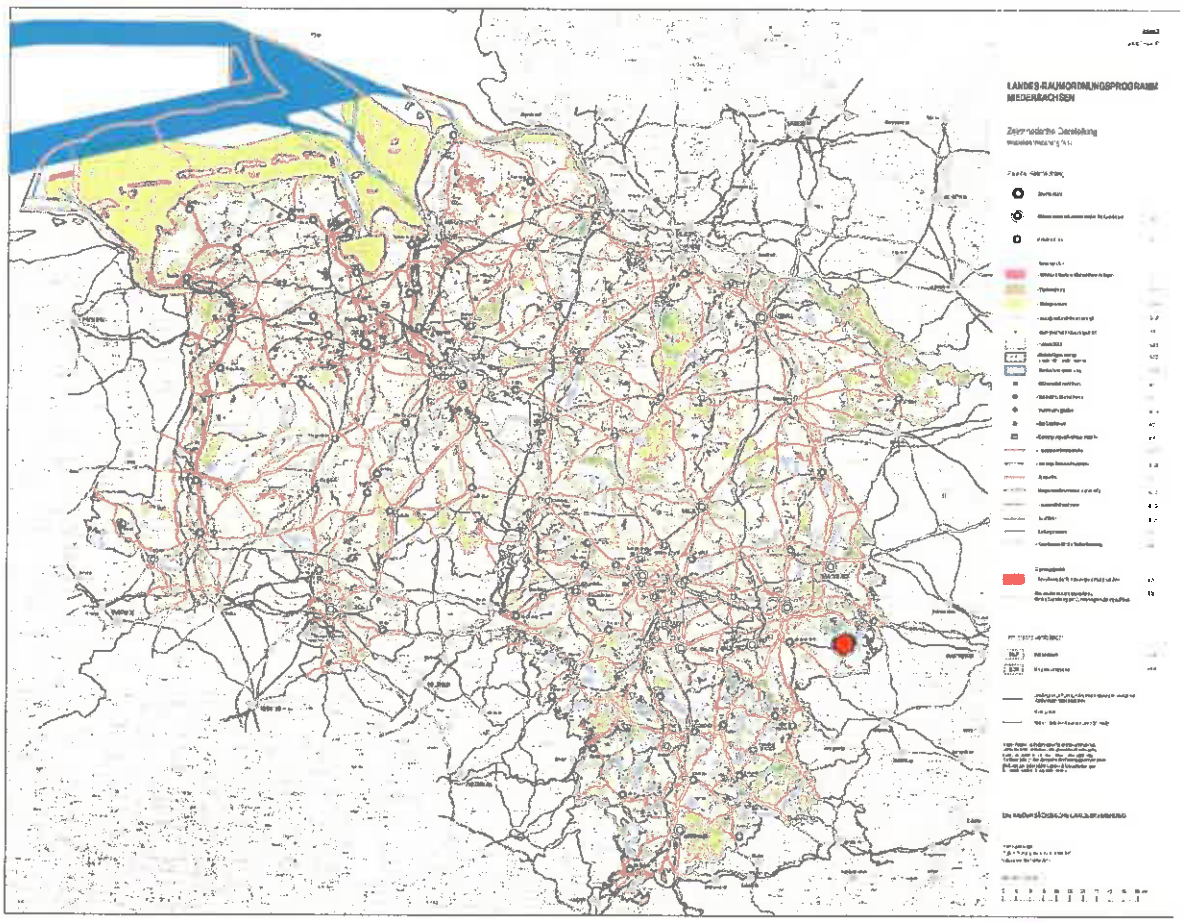
- Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässer- und Grundwassereigenschaften
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Fachplanungen

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP-Nds), des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2008) Regionalverband Großraum Braunschweig und des Flächennutzungsplans der Stadt Schöningen abgeleitet.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Nds) vom 06.10.2017

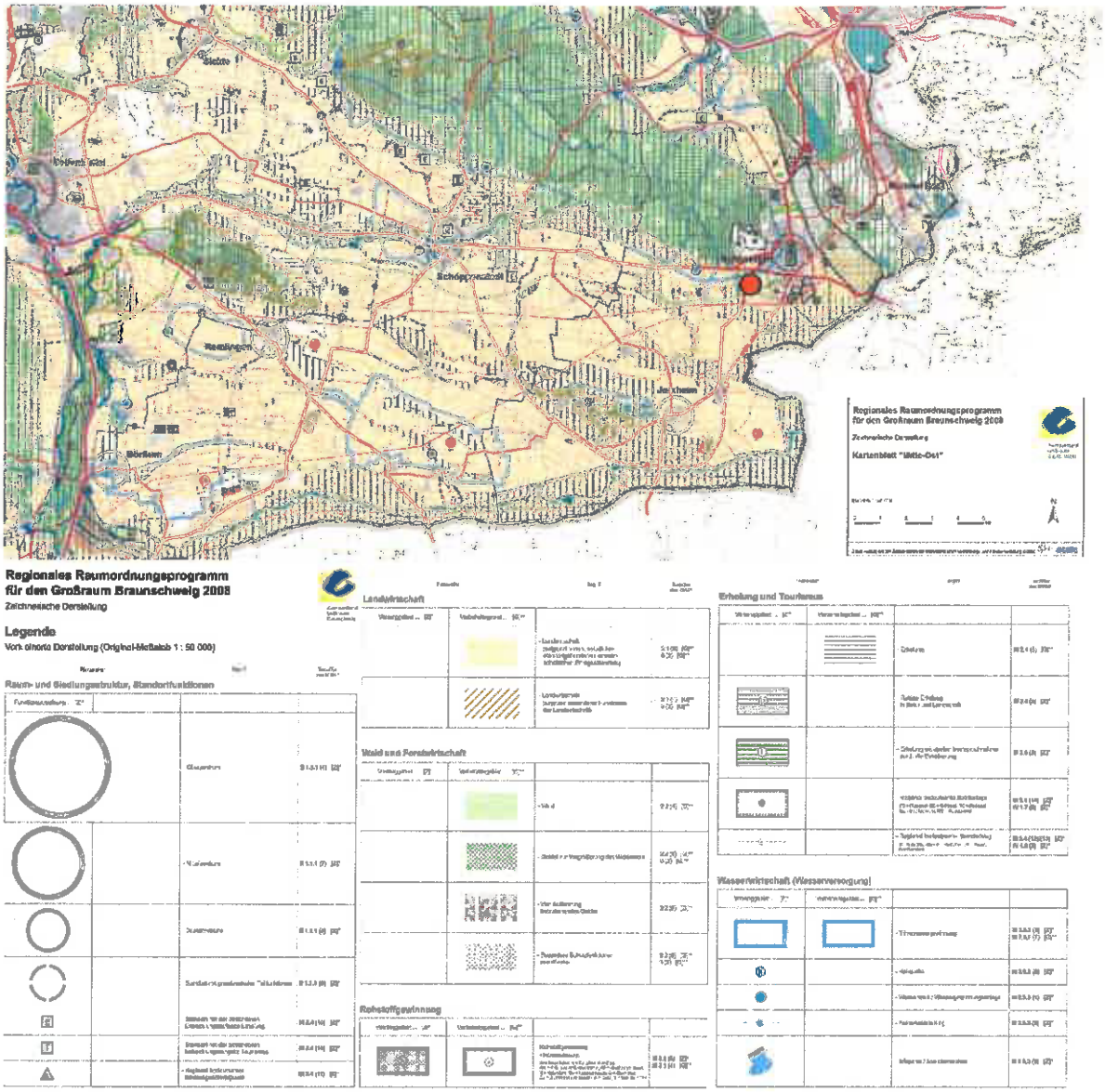
Aus dem LROP-Nds ergibt sich die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum, außerhalb der Verdichtungsräume. Die Entwicklung solcher Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen am Ort orientieren. Das Plangebiet selbst ist keinem Vorranggebiet zugeordnet. Der ortsnahe Naturpark Elm-Lappwald gehört zum Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird den Festlegungen des LROP-Nds Rechnung getragen. Die 1. Änderung des B-Plans ist eine nicht raumbedeutsame Planung. (siehe auch Begründung, Pkt. 3.1, S. 7)



Ziele der Landes-Raumordnung, Zeichnerische Darstellung LROP Niedersachsen 2017 (● Schöningen)

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008) Regionalverband Großraum Braunschweig

Die Stadt Schöningen ist im RROP als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus ausgewiesen. Das Plangebiet in Hoiersdorf befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Es sind für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ziele eingetragen, die sich restriktiv auf das Plangebiet auswirken würden. Das geplante Ziel der 1. Änderung des B-Plans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, insbesondere der Förderung der Belange Siedlungsentwicklung vereinbar. Dem Vorhaben stehen somit zum derzeitigen Planungsstand aufgrund seiner Lage und Größenordnung keine in Neuaufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entgegen. (siehe auch Begründung, Pkt. 3.2, S. 8)



Ziele der Regionalen Raumordnung, Ausschnitt Kartenblatt Mitte-Ost RROP RV GR BS 2008

(● Hoiersdorf)

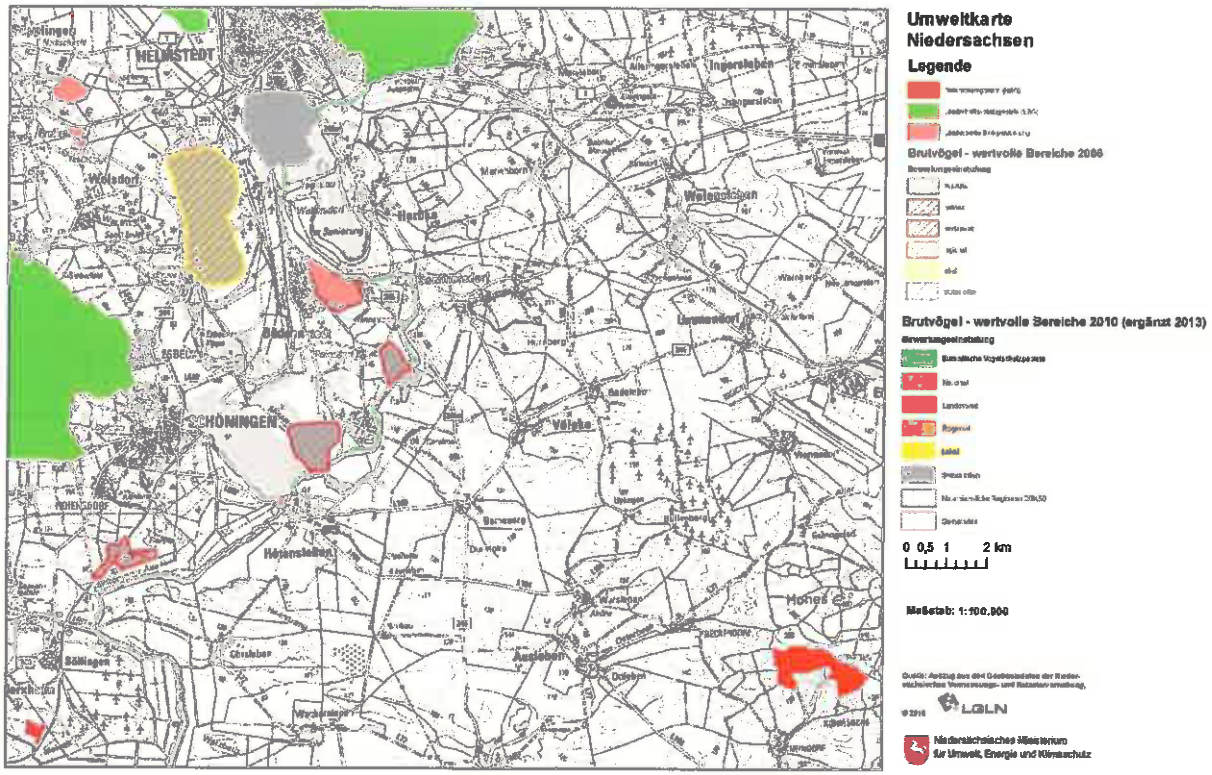
Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schöningen von 1980

Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan wurde bereits aus dem FNP entwickelt. Im FNP ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das 1. Änderungsverfahren bewirkt keine Änderungen hinsichtlich der Größe des Plangebietes oder der Art der baulichen Nutzung, ändert somit auch nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und stellt somit keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB dar. Die Grundzüge des vorbereitenden Bauleitplans bleiben unangetastet.

Unter Bezug auf §13 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) vom 18. Mai 2001 ist die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" Schöningen/OT Hoiersdorf nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Ökologische Verbundsysteme / Schutzgebiete

Die Stadt Schöningen - im Ostbraunschweigischen Hügelland gelegen – befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten, aber an den südöstlichen Ausläufern des Naturparks Elm-Lappwald bzw. des Landschaftsschutzgebietes Elm.



Umweltkarte Ausschnitt LK Helmstedt und Börde mit Ausweisung von Schutzgebieten

---

Die umweltschutzrelevanten Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen werden durch die Bewertung möglicher Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter und Vorschläge bzw. Festsetzungen von Schutz-/Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Wiederherstellung von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

1.3 Stellungnahmen mit umweltrelevanten Themen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1, 2 sowie § 4 Abs. 1,2 BauGB (Zusammenfassung)

Stellungnahme Landkreis Helmstedt, Bauaufsicht, Denkmal- und Immissionsschutz (23.07.2018)

Gegen die erkennbar beabsichtigte Umstrukturierung des (verkehrlichen) Erschließungssystems habe ich meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken; dabei gehe ich davon aus, dass der Geschäftsbereich Wolfenbüttel der NLStbV als Vertreter des Straßenbaulastträgers für die B 244 parallel ebenfalls beteiligt worden ist. Für die Zukunft wird nur noch eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" auf die Twieflinger Straße ausmünden, die Teil meiner Kreisstraße 26 ist. Die besondere Zweckbestimmung soll in der Benutzung nur durch Ver- und Entsorgungsträger sowie durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bestehen. Dieser Kreis ist jedoch offenbar zu eng gewählt, denn wie ein Blick auf die Planzeichnung zeigt, ist mindestens ein Baugrundstück ausschließlich über diese „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" erschlossen, und es steht zu erwarten, dass weitere Teile des angrenzenden Baulandes nach entsprechenden Teilungen ebenfalls auf diese Art der Erschließung angewiesen sein werden. Das legt eine diesbezügliche Änderung der besonderen Zweckbestimmung nahe. Bei Anbindung nur einer eng begrenzten Anzahl von Baugrundstücken auf diesem Wege und bei entsprechender Sicherung, dass es auch in der Praxis bei dem begrenzten Nutzerkreis bleibt, hätte ich keine Bedenken gegen eine Einmündung in die Kreisstraße, entstünde dagegen ein „Schleichweg" für die Erschließung des gesamten Baugebietes, so hätte ich dagegen erhebliche Vorbehalte. Dazu trägt nicht zuletzt bei, dass die Einmündung des in Rede stehenden Weges in die Kreisstraße und der Knotenpunkt zwischen Kreis- und Bundesstraße nur etwa 30 m voneinander entfernt sind.

Die Planänderung wird absehbar die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren, so dass eine abwägende Auseinandersetzung mit diesen Belangen erforderlich ist. Referenzzustand für diese Auseinandersetzung ist dabei nicht die tatsächliche örtliche Situation, sondern derjenige Zustand, der sich bei Ausschöpfung der bisher geltenden Festsetzungen ergäbe; das wird den Kompensationsbedarf gegenüber einer vollständigen Neuplanung deutlich reduzieren. Die Bilanzierung wird angesichts der sehr detaillierten bisherigen Festsetzungen freilich vergleichsweise kompliziert sein. Inwieweit sich für die neue plangemäße Situation immer noch ein Kompensationsbedarf oder stattdessen bereits ein „Öko-Konto-Guthaben" ergibt, vermag ich ohne eine nachvollziehbare Bilanzierung nicht einzuschätzen. Die vorgesehene Anhebung der GRZ ist mir allerdings ein Indiz dafür, dass sich ein Kompensationsbedarf ergeben wird.

Welche Festsetzung für den südwestlichen Teil des Planbereiches genau getroffen werden soll, ist nicht eindeutig erkennbar. In Betracht kommt nach der angegebenen inhaltlichen Zielsetzung eine „Fläche für Wald" auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; damit würde das Planzeichen aus Ziff. 12.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung korrespondieren, das auch tatsächlich verwendet wird. Der in der Überschrift für den betreffenden Abschnitt der Planzeichenerklärung verwendete Terminus „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" spricht für eine Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, der das Planzeichen aus Ziff. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung zugeordnet wäre. In der Planzeichenerklärung ausdrücklich genannt wird § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Rechtsgrundlage für Festsetzungen „über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" bzw. über „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern"; dazu gehören die Planzeichen unter Ziff. 13.2. Im Hinblick auf einen rechtsfehlerfreien Vollzug der Festsetzung ist eine Klarstellung erforderlich.

Nach dem weit gehenden Verzicht auf die Sicherung bestimmter Bäume im Planbereich durch gezielte Festsetzungen muss damit gerechnet werden, dass es zur Beseitigung alter Bäume kommen kann und wird. Dabei würden beispielsweise Baumhöhlen verloren gehen, die von Tieren, zu allererst Vögeln oder Fledermäusen, als Brutquartiere genutzt werden. Im Zusammenhang mit dem Fällen solcher Bäume kann es deshalb zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote aus § 44 BNatSchG kommen. Um diese auszuschließen, kann es erforderlich sein, am gezielten Schutz bestimmter Bäume festzuhalten oder beispielsweise „Bauzeitenregelungen" im Bebauungsplan festzusetzen, um insbesondere Bauaktivitäten oder die Freimachung der Baugrundstücke während sensibler Phasen wie der Brutzeit auszuschließen.

In Bezug auf den Immissionsschutz dürfte sich die Planung als eher unkritisch erweisen. Es liegt auf der Hand, dass ein festgesetztes „Allgemeines Wohngebiet" nur in begrenztem Umfang Emissionen erwarten lässt, und mit Immissionen, die von außen auf das Baugebiet einwirken können, ist im Wesentlichen nur von den Verkehrswegen her zu rechnen. Zu diesem Punkt lässt sich durchaus argumentieren, es sei mit den in der Vergangenheit getroffenen Festsetzungen eine Situation geschaffen worden, die heute in der Abwägung berücksichtigt werden muss. Allerdings wäre es vorteilhaft, die Plausibilität dieser Argumentation dadurch zu untermauern, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von B 244 und K 26 explizit genannt und auf dieser Basis rechnerisch belegt wird, dass zumindest die Immissionsgrenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV für das unempfindlichste Baugebiet mit allgemein zulässiger Wohnnutzung nicht über-schritten werden. Die Kreisstraße 26 ist nach einer Zählung aus dem Jahre 2011 mit 578 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von etwas weniger als 5 % belastet. Für die B 244 enthält die Begründung zur Ursprungsfassung des Bebauungsplans zwar Daten, aus denen damals die Entbehrlichkeit von Schallschutzmaßnahmen hergeleitet worden ist, diese Daten stammen jedoch offenbar noch aus der Zeit vor der Grenzöffnung, als die B 244 hinter Jerxheim endete.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 soll das „Allgemeine Wohngebiet" gegenüber der „Regelfassung" aus § 4 BauNVO modifiziert werden. So sollen einerseits bestimmte ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen generell aus dem Baugebiet ausgeschlossen werden, und zwar insbesondere solche, die wegen ihres Flächenbedarfes oder des von ihnen ausgelösten Verkehrsaufkommens die Planungskonzeption sprengen würden; dem könnte ich folgen. Daneben sollen aber auch die im „WA" nur ausnahmsweise zulassungsfähigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" aus § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden; dagegen habe ich Bedenken. Damit würde nämlich ein Baugebiet geschaffen werden, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander stünden, im Ergebnis also ein Baugebietstyp, der sich dem „Mischgebiet" aus § 6 BauNVO näherte. Die Baugebiete können zwar im Detail der jeweiligen individuellen Situation angepasst werden, grundsätzlich herrscht jedoch nach der Rechtsprechung ein „Typenzwang", der die weitgehende Beibehaltung der Baugebietstypen aus der BauNVO verlangt.

Davon abgesehen bietet die ausnahmsweise Zulassung eine passgenaue Entscheidungsbasis für den Einzelfall; schon deshalb sollten die davon betroffenen Nutzungen nicht ohne Not pauschal ausgeschlossen oder für allgemein zulässig erklärt werden. Bei der fallweisen Entscheidung über ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen wird über das Einvernehmen gem. §36 BauGB auch die jeweilige Standortgemeinde einbezogen. Vor diesem Hintergrund plädiere ich dafür, möglichst weitgehend die „Standard"-Baugebietstypen aus der BauNVO zu verwenden.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 regelt einen Gegenstand, der sich bereits in gleicher Weise aus § 23 Abs. 5 BauNVO ergibt; sie ist damit entbehrlich. Diese Vorschrift enthält dabei keine Ausnahme-Regelung, die analog zu § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in eine allgemeine Zulässigkeit überführt werden könnte, sondern um eine Entscheidungsoption, die die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall auszuüben hat. Nur wenn Standorte von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der

überbaubaren Fläche ausgeschlossen werden sollen, bedarf es einer ausdrücklichen Festsetzung; das ist jedoch offenbar gerade nicht beabsichtigt, und ich sähe auch hier keinen überzeugenden städtebaulichen Grund dafür, von dem in der BauNVO vorgesehenen Regelfall abzuweichen.

Der bisher geltende Bebauungsplan hatte eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung enthalten, die Anforderungen zu den Dachformen, der Dachneigung und dem Material für die Dachdeckung vorgab. Sie erscheint in dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nicht mehr, soll also wohl aufgegeben werden. Dies ist eine Entscheidung, die durchaus in der Planungshoheit der Stadt liegt. Gerade für das hier in Rede stehende Baugebiet mit seiner weithin sichtbaren Lage am Rande des Elm gäbe es jedoch nachvollziehbare Gründe, auch zukünftig die Baugestaltung zu beeinflussen. Insofern rege ich an, zu prüfen, ob die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aus der geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen werden kann und soll.

Entscheidet sich die Stadt für die ersatzlose Aufhebung der bisherigen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, so sollte dazu zumindest eine Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen werden, um klarzustellen, dass der Verzicht auf sie beabsichtigt ist, und welche Überlegungen dazu geführt haben.

Wie schon der Planname zeigt, wie aber auch aus älteren Karten erkennbar ist, ist das überplante Gelände in der Vergangenheit gewerblich genutzt worden. Dies begründet zunächst einen Anfangsverdacht, dass es zu Bodenverunreinigungen gekommen sein kann. Im Hinblick darauf ist bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahre 1991 eine „Baugrund- und Altlastenuntersuchung" durch die „Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH" aus Braunschweig durchgeführt worden. Darin sind im Bereich des Flurstückes 111/70 Auffälligkeiten festgestellt worden, die auf eine „Altlast mit unbekanntem Gefährdungspotenzial" hindeuten. Es wäre zu überprüfen, ob der geänderte Festsetzungsinhalt mit dieser Altlast vereinbar ist, ob beispielsweise Versorgungsleitungen im Zuge der zukünftigen Hauptzufahrt in das Baugebiet verlegt werden können.

Archäologische Fundstellen sind im Planbereich und in dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Schon durch die vormalige bauliche Nutzung dürften Fundstellen zerstört worden sein, wenn es sie jemals gegeben haben sollte. Sollten dennoch wider Erwarten archäologische Funde angetroffen werden, so gelten die Informationspflichten und Verhaltensmaßregeln aus § 14 NDSchG.

In Ermangelung einer Entwurfsbegründung vermag ich nicht zu beurteilen, inwieweit die technische Erschließung des Baugebietes sich in der erforderlichen Weise bewerkstelligen lässt. Insbesondere die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erweist sich in den vergangenen Jahren in etlichen Baugebieten als problematisch. Nicht selten sind Rückhalteeinrichtungen erforderlich, die einen (zusätzlichen) Flächenbedarf auslösen. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist heute eine zentrale Ableitung mit anschließender Behandlung des Schmutzwassers in einer Kläranlage unabdingbar; diese Lösung war bereits in der Begründung zu dem wirksamen Bebauungsplan angekündigt worden.

Schließlich bitte ich, folgende redaktionellen Korrekturen am Planentwurf zu berücksichtigen:

- In Bebauungsplänen ist nach der Ziffer 42.4 der niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum BauGB, Buchst. h) anzugeben, welche Fassung der BauNVO für den Plan maßgebend ist. Gegenwärtig wäre dies die Fassung von 2017.

- Vorhandene Gebäude sind kein Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, sondern Bestandteile der Kartengrundlage. Sie wären deshalb aus der „Planzeichenerklärung" zu löschen oder einem besonderen Abschnitt darin zuzuordnen.

Die Aussagen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahme Landkreis Helmstedt, Bauaufsicht, Denkmal- und Immissionsschutz (06.03.2019)

Das verkehrliche Erschließungssystem wurde nochmals überarbeitet. … Die öffentliche Zufahrt in das Planungsgebiet ist nun auch von der im Süden angrenzenden Twieflinger Straße (K 26) möglich, jedoch nur bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 111/51. Dann findet die zuvor beschriebene Umwandlung in eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" statt, um dadurch einen unkontrollierten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Der Entstehung eines „Schleichweges" für die Erschließung des gesamten Baugebietes wäre dadurch entgegengewirkt. Damit sind die Anregungen zufriedenstellend berücksichtigt.

Jedoch ist anzumerken, dass eine Verkürzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen zu überlegen wäre, da zu erwarten ist, dass weitere Teile des angrenzenden Baulandes nach entsprechender Teilung ebenfalls auf eine Erschließung über die Planstraße angewiesen wären und so eine spätere Erschließung ermöglicht werden könnte. Eine weitere denkbare Lösungsmöglichkeit für eine spätere Erschließung wäre, im Bebauungsplan generell eine öffentliche Straße festzusetzen, jedoch trotzdem entsprechende Schilder/Poller auf der Planstraße aufzustellen um den unkontrollierten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Dadurch wäre auch durch diese Lösung eine spätere Erschließung der rückwärtigen Flächen gewährleistet.

…

In dem Bebauungsplan wurde eine „Bauzeitenregelung" festgesetzt, um insbesondere Bauaktivitäten oder die Freimachung der Baugrundstücke während sensibler Phasen wie der Brutzeit auszuschließen. Deren tatsächliche Einhaltung vorausgesetzt, wird eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht vorbereitet. Diese Festsetzung ist allerdings so formuliert, dass daraus keine wirkliche Verpflichtung für die künftigen Bauherrschaften entsteht. Eine Formulierung wie folgt, würde einer Festsetzung gerechter werden, da sie dann auch als solche verstanden werden muss: „Im Hinblick auf naturschutzrechtliche sowie waldschutzrechtliche Belange bezüglich sensibler Phasen - wie der Brutzeit – ist die Zeit der Baufeldfreimachung und Baumfällung in den Zeitraum zwischen Oktober und Februar des Folgejahres zu legen." In der bisherigen Formulierung wäre die textliche Festsetzung alternativ als Selbstverpflichtung der Stadt als Grundstückseigentümerin in der Begründung denkbar.

Der Einschätzung hinsichtlich der sog. Eingriffsregelung kann gefolgt werden. Bei der Anwendung des Städtetagmodells wird allerdings der naturschutzfachliche Wert der alten Einzelbäume (HBE), die nach dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan zu erhalten sind, nicht ausreichend berücksichtigt. Da sich aber rechnerisch ein Kompensationsüberschuss ergibt, kommt es auf die naturschutzfachliche Schwäche des verwendeten Modells in diesem Punkt nicht weiter an. Ein ausreichender Ausgleich des Eingriffs ist somit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet.

In Bezug auf den Immissionsschutz dürfte sich die Planung als eher unkritisch erweisen. Auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der B244 wird im Abschnitt 7.3 der textlichen Festsetzung eingegangen und dargelegt, dass die zulässige Toleranzgrenze eingehalten wird. Die für die K 26 in der Vergangenheit mitgeteilte Verkehrsbelastung wird an der angegebenen Stelle sowohl wegen ihrer Geringfügigkeit als auch wegen der Entfernung zum festgesetzten Bauland als nicht bedeutsam bezeichnet.

…

Ein aktuelles Gutachten der GGU vom 03.12.2018 zur Baugrunderkundung und allgemeinen Bebaubarkeit des Flurstückes 111/70 konnte hier Auffüllungen mit deutlichen Schadstoffpotential belegen. Sofern die Planungen wie im Änderungsentwurf umgesetzt werden, sind die belasteten Auffüllungen im Bereich der geplanten Straße vollständig auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Eine Verwertung ist aufgrund der festgestellten Belastungen nicht möglich.

Bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der organischen Auffüllungen in jedem Fall ausreichende Bodenluftuntersuchungen (Methan) durchzuführen. Die Ausführung der Planung ist von den Ergebnissen der Bodenluftuntersuchung abhängig. Aufgrund der Schadstoffproblematik sind diese Untersuchungen mit dem Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz im Landkreis Helmstedt (Ansprechpartner: Herr Klopfleisch unter der Durchwahl -2548) abzustimmen. Alternativ wäre eine vollständige Auskofferung und Entsorgung der organischen Ablagerungen denkbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der *Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Sanierung von verschmutzten Flächen (Förderrichtlinie Brachflächenrecycling)*, RdErl. D. MU v. 27.5.2015 – 38-0122/3/18-VORIS 28300-, eine Sanierung der Fläche mit Landesmitteln u.U. förderfähig ist.

Folgende Punkte sind bei einer Bebauung des Plangebietes generell zu beachten:

1. Bodenarbeiten sind durch einen Sachverständigen nach § 18 des Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17- März 1998 (BGBL. I S. 502) in der aktuellen Fassung zu begleiten. Der Sachverständige ist dem Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz im Landkreis Helmstedt (Ansprechpartner: Herr Klopfleisch unter der Durchwahl -2548) vor Beginn von Bodenarbeiten zu benennen.
2. Der Beginn von Bodenarbeiten ist dem Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz im Landkreis Helmstedt rechtzeitig mitzuteilen.
3. Grundsätzlich gilt, dass Bodenaushub aus anthropogen geprägten Gebieten bei einer geplanten Verwertung gemäß der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen(11/2004); Tabelle II.1.2-1“ zu untersuchen ist.
4. Die Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten von Bodenaushub, richten sich nach der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen(11/2004).
5. Die Untersuchungsergebnisse sowie die ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung des Bodens sind dem Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz im Landkreis Helmstedt mitzuteilen und die entsprechenden Nachweise vorzulegen.
6. Sollte es bei den Bodenarbeiten Hinweise auf unbekannte Bodenverunreinigungen geben, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und dem Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz im Landkreis Helmstedt mitzuteilen.
7. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über unbelasteten Boden erlaubt. Hier sind die Zuordnungswerte Z_0 der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen(11/2004) einzuhalten.

Zu archäologischen Fundstellen liegen mir gegenüber der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse vor. Sollten dennoch Funde auftreten, so würde dies Meldepflichten gegenüber dem Landkreis als Unterer Denkmalbehörde oder gegenüber der Gemeinde auslösen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll weitgehend vor Ort versickern und zuvor durch Rückhalteeinrichtungen wie Zisternen zwischengespeichert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser könnte nach Abschnitt 7.1 der Entwurfsbegründung in einen vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle in verschiedene Gewässer der Ortschaft Hoiersdorf bestehen wasserrechtliche Erlaubnisse, welche der Stadt Schöningen erteilt wurden. Ich gehe davon aus, dass auch das Plangebiet in einem mit dieser Erlaubnis abgedeckten Regenwasserkanal entwässert. Da hierzu keine näheren Angaben zu finden sind, kann diesbezüglich keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Ändern sich aufgrund der zusätzlichen Oberflächenwässer auch die durch die wasserrechtlichen Erlaubnisse abgedeckten Einleitungsmengen, wären Anpassungen dieser Erlaubnisse vorab durch die Untere Wasserbehörde in meinem Hause zu beantragen. Eine Aussage, ob ein solcher Antrag positiv beschieden werden könnte, ist aufgrund der fehlenden Nachweise zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Sollten im Zuge der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes neue Einleitungsstellen von Oberflächenwasser in Gewässer (auch Straßenseitengräben etc.) entstehen, wäre vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde in meinem Hause zu beantragen, ebenso für den Fall, dass die Oberflächenwässer mehrerer Grundstücke oder der Straßen- und Gehwegflächen einer gezielten Versickerung, (z.B. durch Muldenversickerungssysteme) zugeführt werden sollen.

Die angeregten redaktionellen Korrekturen wurden berücksichtigt. Die Dachform „Walmdach" wurde in die Örtliche Bauvorschrift § 2 mit aufgenommen. Der Vorschlag zur Festlegung der nach Süden zum Anschluss Twieflinger Straße verlaufenden Verkehrsfläche als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche" mit Bepollerung zur Durchfahrtshinderung wurde aufgegriffen und die Planunterlagen entsprechend angepasst. Eine Kennzeichnung der Bodenverhältnisse nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist nicht notwendig, da für jedes Bauvorhaben standortspezifische Gutachten bzw. Nachweise erstellt werden.

Alle weiteren Hinweise zur Bauausführung werden an den Bauträger zur Beachtung und Einhaltung weitergegeben.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover (25.07.2018)

Fachbereich Bauwirtschaft:

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 1 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefähr-dungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987 , A2.305.4 - 24 11012 -).

Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstüzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.

Fachbereich Landwirtschaft/Bodenschutz:

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der

Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses im Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden. Analog gibt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine funktionale Betrachtungsweise des Bodens vor (vgl. § 2 BBodSchG).

Wir empfehlen - ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung - die Darstellung der für den Bodenschutz relevantenZiele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminde-rungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase. Die hier abgebildete Art und der Umfang der Thematisierung des Schutzgutes Boden dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage menschlichen Bestehens.

Aufgrund der laut unseren Datengrundlagen für die Böden im Plangebiet eingeschätzte mäßige Verdichtungsempfindlichkeit ergänzen wir aus bodenschutzfachlicher Sicht einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenfunktionsbeeinträch-tigungen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). 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 Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Zudem sind die Böden im Plangebiet laut unseren Datengrundlagen Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Aus bodenschutzfachlicher Sicht definiert sich die Schutzwürdigkeit fruchtbarer Böden nicht über die Nutzung als besonders ertragreiche landwirtschaft-liche Fläche. Vielmehr ist Bodenfruchtbarkeit unabhängig von der tatsächlichen Nutzung u. beschreibt die sehr gute Beurteilung der Lebensraumfunktion, die es für das Wohl kommender Generationen zu bewahren gilt. Aus der Sicht der Bauleitplanung sollte mit fruchtbaren Böden daher in besonderem Maße sparsam und schonend umgegangen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Planung eine teilweise Versiegelung der Böden vorbereitet wird. Bodenversiegelung führt immer zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen (Vollversiegelung) bzw. beeinträchtigt werden (Teilversiegelung).

Die Aussagen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover (12.02.2019)

Fachbereich Bergaufsicht CLZ:

In dem o. g. Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung der Avacon AG. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Wir bitten Sie, sich mit der Avacon AG in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Fachbereich Bauwirtschaft:

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 1 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. Das Planungsgebiet ist - insofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt - für Wohngebäude mit bis zu 2 Geschossen der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Die Aussagen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Rahmen der planerischen Überlegung zu geben.

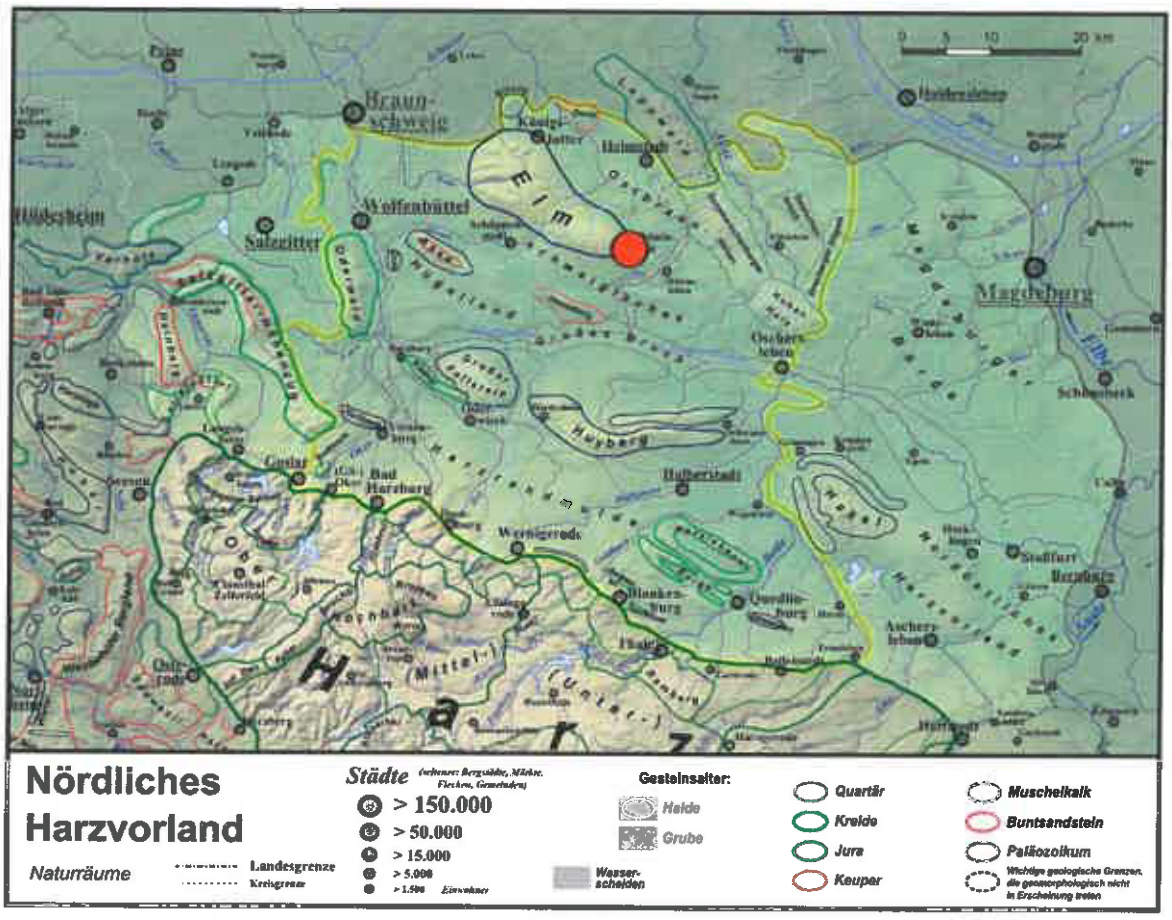
Anschließend wird die mit der Durchführung der 1. Änderungsplanung verbundene Veränderung des Umweltzustandes im Vergleich zur bereits vorhandenen Planung laut rechtskräftiger Satzung bewertet, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung bzw. zur Kompensation erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Naturräumliche Schutzgüter/Gegebenheiten

Naturräumliche Lage / Geologie

Hoiersdorf als Ortsteil der Stadt Schöningen liegt im ländlichen Raum Niedersachsens, im Landkreis Helmstedt, ca. 12 km südwestlich von Helmstedt und 1 km östlich des Höhenzugs Elm und damit am Rand des Naturparks Elm-Lappwald und des Landschaftsschutzgebietes Elm.



Naturraumkarte Nördliches Harzvorland (● Schöningen)

Naturräumlich liegt Schöningen mit seinem Ortsteil Hoiersdorf im Östlichen Teil des Ostbraunschweigischen Hügellandes im Übergangsgebiet zwischen der Harzrandmulde mit dem Huyberg im Süden und dem Norddeutschen Tiefland im Norden.

Das Ostbraunschweigische Hügelland bezeichnet die Hügellandschaft zwischen den fruchtbaren Bördelandschaften der Braunschweig-Hildesheimer Lößbörde im niedersächsischen Westen und der Magdeburger Börde im sachsen-anhaltischen Osten. Schöningen wird eingeschlossen vom Elm, den Sommerschenburger Höhen, dem Hohen Holz, dem Großen Bruch (Großer Graben) und dem Heeseberg.

Das Gebiet östlich von Schöningen wird von Ausläufern des Braunkohleflözes der Alversdorfer Braunkohlemulde eingenommen. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Elm-Lappwald-Rand. Hier stehen nach der geologischen Karte 1:25.000, Blatt Schöningen Löß- und Lößlehm über Geschiebelehm über Muschelkalk an. Dabei steht der Kalkstein im Westen und Südwesten oberflächennah an. Nach Norden und Südosten nimmt die Mächtigkeit der quartären Lockergesteinsüberlagerung zu. Der hier auftretende Boden ist meist ein Feinsand mit wechselnden Schluffanteilen und eingeschalteten geringmächtigen Schlufflagen.

Klimatisch liegt das Gebiet in West-Ost-Richtung in der Übergangszone zwischen maritimen und kontinentalen Wettereinflüssen.



Luftbild Nördliches Harzvorland (● Hoiersdorf)

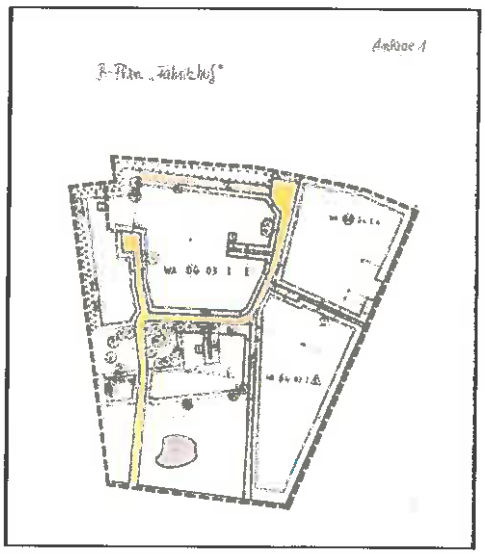
Die Hoiersdorf umgebenden Ackerflächen stellen ein äußerst wertvolles, intensiv ackerbaulich genutztes Gebiet mit sehr guten Schwarzerde- und Parabraunerde- Ackerböden dar. Die insgesamt ausgewogene Landschaft wird teilweise durch den seit rund anderthalb Jahrhunderten betriebenen Kohlenbergbau empfindlich gestört. Östlich von Schöningen befinden sich die Braunkohleabbaugebiete von Schöningen und Wulfersdorf, wobei der Braunkohle-Tagebau Schöningen im September 2016 geschlossen wurde. Östlich von Hoiersdorf / südlich von Schöningen gibt es zwei Tongrubenteiche (stehende Gewässer).

Folgende Bodendaten sind für das Plangebiet aus der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1:50.000, Schöningen L3930 zu entnehmen:

- Städtisch geprägte Fläche
- Karbonatsteinverbreitungsgebiet, östlich und südlich angrenzende Lehmverbreitungsgebiete
- Höhe 153 m (NHN)
- Niederschlag 639 mm/Jahr
- Hohe Bodenfruchtbarkeit
- Hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit
- Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung: mäßig gefährdet
- Mittlerer Versiegelungsgrad: 8,15 %
- Standörtliches Verlagerungspotential - Austauschhäufigkeit des Bodenwassers:
- bis 0,7 x pro Jahr - sehr gering
- Sickerwasserrate: > 100 - 150 mm/a
- Nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes: > 140 - 200 mm - hoch
- Grundwasserstufe: GWS 7 - grundwasserfern, mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) > 20 dm, mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) > 20 dm
- Bodenkundliche Feuchtestufe: 6/4: stark frisch/schwach frisch
- Effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens: 7 - < 9 dm - mittel
- Pflanzenverfügbares Bodenwasser [mm]: 150 - < 200 mm - mittel

Flächennutzung im Ist-Zustand lt. Satzung

Nutzung mit Inkrafttreten der Satzung 01.08.1990 (Ist-Zustand)	**Fläche in m²**	**zulässig versiegelbare Fläche in m²**
Bebauungsfläche WA, GRZ 0,3	22.080,00	9.936
Bebauungsfläche WA, GRZ 0,4	6.038,00	3.622,80
Verkehrsfläche	2.968,00	2.968,00
Private Grünfläche	0,00	
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz	7.011,00	420,66
Waldfläche durch Sukzession	0,00	
Gehölzstreifen	1.924,00	
Summe Plangeltungsbereich	**40.021,00**	
Summe versiegelbare Fläche	42,35%	16.947,46



Der bisher wirksame Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 wurde seit dem Satzungsbeschluss 1990 außer der bereits vorhandenen Bebauung nicht weiter erschlossen und besiedelt.

Die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung ist aus heutiger Sicht im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wirtschaftlich darstellbar. Deshalb erfolgt eine derzeit eine Überplanung des B-Plangebietes.

Flächennutzung im Plan-Zustand

Nutzung nach Inkrafttreten der 1. Änderung (Planung)	Fläche in m²	zulässig versiegelbare Fläche in m²
Bebauungsfläche WA, GRZ 0,4	24.410,30	14.646,18
Verkehrsfläche	1.985,89	1.985,89
Private Grünfläche	2.638,03	
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz	0,00	
Waldfläche durch Sukzession	8.939,44	
Gehölzstreifen	2.047,34	
Summe Plangeltungsbereich	40.021,00	
Summe versiegelbare Fläche	**41,56%**	16.632,07



Aus der Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit der Planung lässt sich ablesen, dass sich mit der Neuplanung die zulässig versiegelbare Fläche zugunsten des Gehölzstreifens und der Waldfläche durch Sukzession um 315,39 m² verringert.

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die an die Twieflinger Straße angrenzt, hat sich in den vergangenen 28 Jahren ein Wald durch Sukzession entwickelt, welcher nun zu großen Teilen erhalten werden soll.



Die derzeitige Waldsituation im südlichen Bereich des Plangebietes soll erhalten bleiben und als Sukzessionsfläche geschützt werden.

Naturräumliche Schutzgüter

Die Stadt Schöningen - im Ostbraunschweigischen Hügelland gelegen – befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten, aber an den südöstlichen Ausläufern des Naturparks Elm-Lappwald bzw. des Landschaftsschutzgebietes Elm.

Im Geltungsbereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Flächen oder Objekte, die nach dem Landesnaturschutzgesetz unter besonderen Schutz gestellt sind.

Das Vorhaben greift nicht in das europäische ökologische Netz „Natura 2000" ein, es hat keine Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Das Plangebiet ist im LROP Niedersachsen von 2017 keinem Vorbehalts- oder Vorranggebiet zugeordnet.

Das RROP 2008, Regionalverband Großraum Braunschweig weist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, für die Stadt Schöningen einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus aus. Es sind für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ziele eingetragen, die sich restriktiv auf das Plangebiet auswirken würden.

Nachfolgend werden die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Vorbemerkung:

Nachdem im Erstverfahren zum Bebauungsplan „Fabrikhof" in Kraft getreten am 01.08.1990 keine Umweltprüfung erfolgte und demnach kein Umweltbericht vorliegt, wird mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans erstmals ein Umweltbericht erstellt. (siehe Begründung, Pkt. 2.1)

In Abstimmung mit dem Landkreis Helmstedt, Geschäftsbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Immissionsschutz erfolgt die Betrachtung der Umweltwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in der Bestandsaufnahme und der Prognose über deren Entwicklung sowie die Bilanzierung der von der 1. Änderung und Erweiterung betroffenen Flächen unter der Annahme des Ist-Zustandes zum Zeitpunkt der rechtsgültigen Satzung.

2.1.2 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte in der Bauleitplanung, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, wie Erholung, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu östlich und südlich angrenzender Wohnbebauung, im östlichen und nordwestlichen Bereich besteht im Plangebiet bereits Wohnbebauung.

Beeinträchtigungen der Bevölkerung bereitet die Entwicklung von Wohngebieten im Grundsatz nicht. Maßgeblicher Betrachtungs- und Untersuchungsgegenstand des Schutzguts Mensch bei der Entwicklung von Baugebieten, die dem Wohnen dienen oder dem Wohnen allgemein offen stehen, ist die Sicherung der Wohnqualität in Bezug auf Störungen durch Abgase, Stäube, Gerüche und Lärm.

Auf das Gebiet konkret einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen bestehen wegen der direkten Lage an der Ortsdurchfahrt Söllinger Straße (B244) durch Verkehrslärm.

Nach Abschnitt 6.1 TA Lärm der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:

* tags 55 dB(A) und * nachts 40 dB(A).

Für städtebauliche Planungen sollen die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen werden. Für allgemeine Wohngebiete (WA) benennt die Norm einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tage (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) für Verkehrslärm. Für Dorfgebiete (MD) bestehen jeweils um 5 dB(A) verringerte Schutzansprüche.

Eine kurzzeitige Überschreitung von 30 dB (B) tagsüber und von 20 dB (B) nachts ist zulässig.

Der berechnete äquivalente Dauerschallpegel von 55 dB (A) hält den zulässigen Tages-Wert von 55 dB (A) ein. Da die Verkehrsmenge auf der B244 im Bereich der Ortsdurchfahrt Hoiersdorf in der Nacht als gering einzustufen ist und kurzzeitige Überschreitungen in der Nacht von bis zu 20 dB zulässig sind, kann man davon ausgehen, dass auch in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr die zulässige Toleranzgrenze eingehalten wird. (siehe auch Begründung Pkt. 7.3, S. 18)

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Wohnen vorbereitet.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind bereits mit dem Satzungsbeschluss von 1990 geplant gewesen. Mit der Neuplanung im 1. Änderungsverfahren zeichnen sich Eingriffe in den Pflanzenhaushalt und die dort lebenden Kleinlebewesen ab, die aber aufgrund kleinerer Bauflächen geringer ausfallen.

Durch die angepassten grünordnerischen Festsetzung werden insbesondere durch den Erhalt der Waldfläche neue, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Seltene, gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzende, vorhandene Bebauung im Osten und Süden, die vorhandene Waldfläche im Süden des Plangebietes, die landwirtschaftliche Nutzung im Norden und im Westen sowie die Begrenzungen durch die Söllinger Straße B244 und die Twieflinger Straße K 26 ergibt sich eine Begrenzung der baulichen Entwicklung.

<u>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange</u>

Nach Anforderung durch die UNB ist die Betroffenheit der folgenden Tierarten hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen: Feldhamster, Zauneidechse, Feldlerche und Rotmilan. Diese Erfordernisse ergeben sich aus § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, zuletzt geändert 29.7.2009) sowie aus der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, zuletzt geändert 12.12.2007). Der § 44 BNatSchG formuliert die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich besonders geschützter und streng geschützter, wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Zu den streng geschützten Arten gehören u.a. alle einheimischen Vogelarten (gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie der EU (FFH-RL) geschützten Arten. Dazu gehören alle einheimischen Fledermausarten, diverse Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Fischarten und Pflanzenarten.

§ 44 (1) beschreibt die Verbotstatbestände hinsichtlich der Tötung, Verletzung oder erheblichen Störung von Tieren, der Entnahme oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Nester, Baue), der Entnahme von Entwicklungsformen (z.B. Eier, Larven, Jungtiere) sowie der Entnahme oder Vernichtung geschützter Pflanzenarten.

Werden durch ein Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, so sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Methodik:

Der Geltungsbereich wurde am 22.06.2018 und 23.08.2018 begangen und auf Artvorkommen sowie Habitatpotentiale für artenschutzrechtlich relevante Arten abgesucht. Die darauf aufbauende artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgte durch das Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Sylvestristraße 4, 38855 Wernigerode (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht.)

Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Einschätzung

„Die Bauvorhaben bedingen Eingriffe in die Gehölzbestände sowie den ruderalen Vegetationsbestand. Hiermit könnten zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- als auch bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme, Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Oktober bis Ende Februar erfolgen. Eine Festsetzung als Artenschutzmaßnahme ist hier entbehrlich, da dies gemäß § 39 BNatSchG sowieso nur in diesem Zeitraum erlaubt wäre.

Unter Anwendung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

In den untersuchten Baumhöhlen wurde keine Besiedelung durch Fledermäuse bzw. xylobionte Käfer festgestellt. In Bezug auf diese beiden Artengruppen wird Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erwartet."

Da bei der notwendigen Beseitigung einiger alter Bäume Brutquartiere für z.B. Vögel oder Fledermäuse verloren gehen, wird zum Ausschluss von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote aus § 44 BNatSchG während der Brutzeit eine Bauzeitenregelung (siehe Planzeichnung) festgesetzt. So sind Baumfällungen auf die Zeit zwischen Oktober und Februar begrenzt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und besitzt aufgrund seiner natürlichen und funktionellen Nutzungsmöglichkeiten eine entscheidende Lebensgrundlage für den Menschen. Ebenso übernimmt der Boden wichtige Funktionen hinsichtlich der Standortbedingungen von Flora und Fauna. Er ist entscheidend für die Funktionen des Wasserhaushaltes und Kohlenstoffkreislaufes. Seine Entstehungsgeschichte kann lange geologische Zeiträume umfassen und kann durch kurzzeitige Eingriffe des Menschen entscheidend verändert werden. Diese Eingriffe können durch Verdichtung, Umwälzung und Versiegelung des Bodens entstehen.

Einen Umweltbericht zum FNP der Stadt Schöningen und zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Fabrikhof" Hoiersdorf gab es zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht. Aus diesem Grund liegt auch keine Funktionsbewertung des Bodens, welche die repräsentativen Funktionen des Bodens herausgestellt und die einzelnen Bebauungsflächen einer genaueren Betrachtung unterziehen vor.

Grundlage zur Beurteilung der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) für Ackerland ist der Ackerschätzungsrahmen. Der Schätzungsrahmen weist Wertzahlen aus, die als Verhältniszahlen die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck bringen.

Bei der Ermittlung der Wertzahlen sind alle die natürliche Ertragsfähigkeit beeinflussenden Umstände, insbesondere Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung zu berücksichtigen. Für das Ackerland werden als Wertzahlen Bodenzahl und Ackerzahl festgelegt. Die Bodenzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, durch prozentuale Zu- und Abrechnungen an der Bodenzahl. Die Ackerzahl ist somit Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. [1] Im Bereich der Gemeinde Hoiersdorf ist Lößboden mit einer Ackerzahl von 87 vorherrschend, was in der Zustandsstufe 2 einer sehr guten Ertragsfähigkeit entspricht.

Eine Bewertung der relevanten Teilfunktionen für das Ackerland

- **(N)** Naturnähe – Standortpotenzial für natürliche Pflanzgesellschaften
- **(E)** Ertragsfähigkeit – natürliche Bodenfruchtbarkeit
- **(W)** Wasserhaushaltspotenzial – Regelung im Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung)
- **(A)** Archivbodenkarte – Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

erfolgt analog der Bewertung bekannter, vergleichbarer Standortbedingungen im angrenzenden nördlichen Harzvorland. Aus den einzelnen Werten wird der **Gesamtwert (G)** mittels Maximalwertprinzip bestimmt.

Folgende Bewertung wird für das Plangebiet „Bruchgraben" vorgenommen:

(N) = 1, (E) = 5, (W) = 3, (A) = nicht vorhanden, (G) = 5,

wobei bei der Wertestaffelung von 1 - 5 dem Wert 5 ein sehr hoher Gesamtwert zuzuordnen ist.

Das bedeutet eine „sehr gute" Funktionserfüllung der Standorteigenschaften und eine im Grunde nicht akzeptable Standorteignung für Überplanungen (Eingriffe und/oder naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen.

Aufgrund der bodengeografischen Lage des Plangebietes in der Bodengroßlandschaft nehmen die tschernosembetonten Lößböden beinahe den gesamten besiedelten Niederungs- und Hügellandbereich ein, so dass es nahezu unmöglich ist, planungsrechtlich sinnvollere Bauflächen auf geringerwertigen Bodenstandorten zu finden.

Da im Bezugsraum für das allgemeine Wohngebiet kein Standort mit geringerer Funktionserfüllung verfügbar war, ein Anschluss an das öffentliche Versorgungs- und Erschließungsnetz problemlos erfolgen konnte und brandschutztechnisch keine Bedenken bestanden, erfolgte die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes bereits im rechtskräftigen FNP der Stadt Schöningen.

Im Bereich von Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrsflächen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial stand und steht der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

[1] *Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176)*

Die Festsetzung von Gehölzpflanzungen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes, die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie die Waldfläche durch Sukzession tragen zu einer Lockerung und damit besseren Durchlüftung des Bodens bei.

Der Schutz dieser Waldfläche ist sowohl aus der Sicht der Bodennutzung als auch des Umwelt- und Klimaschutzes positiv zu bewerten. Er stellt einen Beitrag zur Verringerung des Defizits an forstwirtschaftlichen Ressourcen dar.

Weiterhin werden durch die natürliche Sukzession die folgenden Waldfunktionen erreicht:

- Verringerung der Bodenerosion durch Wind und Wasser, Erhalt der Fruchtbarkeit umliegender landwirtschaftlicher Flächen
- Erhöhung des Grundwasserspiegels
- Schutz von Grundwassereinzugsgebieten
- Erhaltung der Biodiversität.

Die Erhaltung und nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt gilt als wichtige Grundlage für das menschliche Wohlergehen.

Im Bereich des Flurstückes 111/70 sind Auffälligkeiten festgestellt worden, die auf eine „Altlast mit unbekanntem Gefährdungspotenzial" hindeuten. Neben Auffüllungen mit Bauschutt wurden sandig-kiesige Auffüllungen mit einem unangenehmen, meist organischen Fäulnisgeruch gefunden, die schwarz verfärbt waren. Die bodenchemische Analyse dieser Auffüllung 1991 ergab, dass nach der „Niederländischen Liste" die Grenzwerte für die Grundbelastung (A) für Blei (50 mg/kg), Chrom (100 mg/kg) und Kupfer (50 mg/kg) bis auf eine Probe nicht erreicht wurden.

Im Falle einer Bebauung müsste ein vollständiger Aushub der verunreinigten Altablagerungen nebst fachgerechter Entsorgung erfolgen.[2] (siehe auch Begründung, Pkt. 4.2, S. 9 und 10)

Im Frühjahr 2018 wurde ein erneutes Bodengutachten an die GUU Braunschweig in Auftrag gegeben. Seitens der GGU gibt es bislang nur die Vorabzüge der Untersuchungen und Analyseergebnisse, mit dem endgültigen Bericht ist erst in der 49. KW 2018 zu rechnen. Die Einstufung der mit Kupfer und Nickel belasteten Altablagerungen als Z2 Material ist im Rahmen der Tiefbauarbeiten zu beherrschen. Die entsprechenden Positionen und Entsorgungsnachweise werden in die Ausschreibung aufgenommen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Durch die derzeitige Nutzung ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung. Im Landschaftsplan wird der Bereich ohne nutzbare Wasserführung eingestuft. Im direkten Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und keine Gewässer 2. Ordnung.

Der Boden besitzt eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Eine besondere Gefährdung durch Schadstoffeinträge ergibt sich aus der geringmächtigen Deckschichtdicke.

Aus diesem Grund ist hier eine flächensparende Bauweise, die Verwendung versickerungsfähiger Materialien sowie der Schutz angrenzender Außenbereiche vor weiterer Überbauung von großer Wichtigkeit. Mit der Erhaltung der Waldfläche durch Sukzession wird ein wichtiger Beitrag zur Beibehaltung bzw. Erhöhung des Grundwasserspiegels geleistet.

Eine Nutzung des Grundwassers ist nicht zulässig, weder als Trink- noch als Brauchwasser.

Das anfallende Schmutzwasser wird separat über einen Kanal abgeführt. Das Niederschlagswasser versickert weitgehend am Standort, ggf. in Verbindung mit Rückhalteeinrichtungen/Zisternen. Zur Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers kann der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Söllinger Straße erfolgen.

[2] *„Baugrund- und Altlastenuntersuchung" durch die „Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH" (GUU), Braunschweig, 1991*

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima des Planungsraumes der Stadt Schöningen wird durch die von Westen nach Osten zunehmende Kontinentalität geprägt Das Klima in Hoiersdorf ist warm und gemäßigt. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Es herrscht nach der Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger der Klimatyp Cfb (feuchtgemäßigtes Klima, warmer Sommer) vor. Die Temperatur liegt in Schöningen im Jahresdurchschnitt bei 8,8 °C. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 639 mm Niederschlag.

Im Plangebiet sind keine Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Die angrenzenden Freilandflächen wirken aufgrund ihrer starken nächtlichen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet und fördern damit die Ventilation und Luftgeneration. Die Waldfläche produziert Sauerstoff, speichert Energie und Wasser, reduziert CO_2 und bietet unterschiedliche Lebensräume für Tiere sowie Erholung.

Durch Gehölzpflanzungen in den (Haus)Gärten und die privaten Grünflächen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert. Die Beeinträchtigungen vermindern sich im Vergleich zum Ist-Zustand lt. Satzung.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich geprägten, deutlich ausgeräumten Landschaft. Die Ackerflur ist an dieser Stelle allerdings deutlich durch die Siedlungsränder mit Gebäuden geprägt.

Mit einer GRZ von 0,4 wird das Maß der baulichen Nutzung des Wohngebietes nach §17 der BauNV ausgeschöpft. Eine geringere GRZ ist aufgrund der insgesamt reduzierten Grundstücksflächen und des bestehenden Bedarfs an Doppelgaragen und größeren Terrassen nicht möglich. (siehe Begründung, Pkt. 5 (2), S. 13). Die Begrünung der einzelnen Grundstücke unterstützt die Auflockerung des Plangebietes insgesamt. Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf max. ein Vollgeschoss begrenzt. Die Gebäudeachsen verlaufen parallel oder senkrecht zum Straßenverlauf der Anliegerstraßen. Mit der offenen Bauweise soll die lockere Bebauung im Ortsteil Hoiersdorf fortgesetzt werden. Mit der Grünordnung für das Plangebiet wird das Landschaftsbild verbessert und werden die baulichen Anlagen des Wohngebietes eingerahmt.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sowie Verdachtsstellen für Bodenfunde bestehen für den Planbereich und seiner näheren Umgebung nicht und wurden innerhalb der Beteiligungsverfahren auch nicht mitgeteilt.

Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bereitet der Bebauungsplan insofern nicht vor. Damit ist dieses Schutzgut für die Planung ohne Bedeutung, es besteht kein Kompensationsbedarf.

Im Falle des Auffindens archäologischer Funde bzw. Befunde gelten die Informationspflichten und Verhaltensmaßregeln aus § 14 NDSchG.

2.2 Planungsalternativen

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Fabrikhof" betrieb die Stadt seinerzeit mit dem Ziel, der grundzentralen Entwicklungsaufgabe zur ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen.

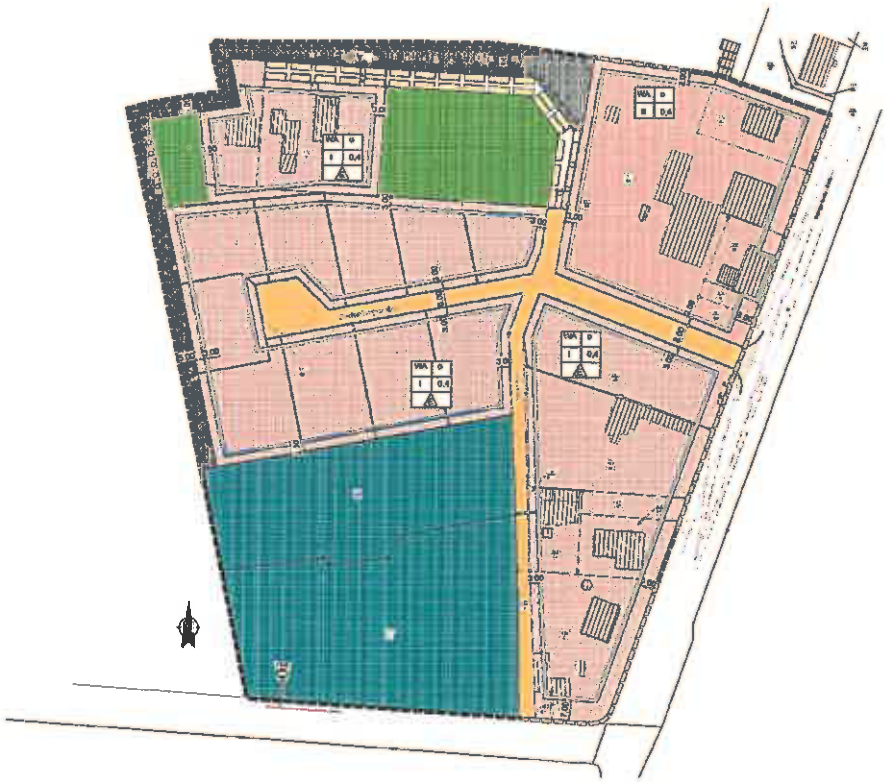
Mit der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde die Stadt dem o.g. Entwicklungsanspruch gerecht. Die Umsetzung der mit dem Satzungsbeschluss von 1990 vorgesehenen Bebauung ist aus heutiger Sicht nicht wirtschaftlich darstellbar. Deshalb erfolgt mit dem 1. Änderungsverfahren eine Überplanung des B-Plangebietes. Die Suche nach Planungsalternativen ist in diesem Fall nicht relevant.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.3.1 Darstellung des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet "Fabrikhof" ist die Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise geplant. Die Bebauung führt zu Veränderungen des Bestandes. Hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden diese frühzeitig betrachtet, sodass eine möglichst frühzeitige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Gesamtkontext erfolgt. Die südliche Waldfläche soll durch die Festsetzung als Waldfläche durch Sukzession geschützt werden und dient somit gleichzeitig als Kompensationsfläche zu den baulichen Eingriffen im Geltungsbereich.

Mit der Planung sind die im Folgenden benannten Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter verbunden.



Plangebiet mit Darstellung der Neuordnung der Bauflächen, Grundstücksgrenzen und Erschließungswege

Es sind durch den Bau der Wohnhäuser und Erschließungswege folgende Beeinträchtigungen von Boden, Natur, Mensch und Landschaft im Geltungsbereich des Plangebietes zu erwarten:

<u>Baubedingt:</u>

- Abschieben von Oberboden, Bodenverdichtung
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Lärm, Erschütterungen und Emissionen durch Baufahrzeuge

<u>Anlagenbedingt:</u>

- Verlust von offenem Boden und von Versickerungsflächen, somit auch von im biologischen Sinn produktiver Oberfläche
- Erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser
- Veränderung des Landschaftsbildes

Die mit dem 1. Änderungsverfahren vorgelegte Planung der Bebauung des Plangebietes führt zur einer geringeren Flächenversiegelung als im derzeit rechtskräftigen B-Plan.

Betriebsbedingt:

- geringfügig ansteigende Lärmbelastung in den angrenzenden Bestands-Grundstücken

Für die verschiedenen Kompartimente des Naturhaushaltes ergeben sich daraus die folgenden Auswirkungen:

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes im Vergleich zur Gesamtfläche des umliegenden Wiesen- und Ackerlandes (*siehe Luftbild Nördliches Harzvorland, Seite 18)* sind die Beeinträchtigungen gering.

Mit dem Bau der Wohngebäude kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen während der Bauphase. Um während der Bauphase erheblichen Belästigungen durch Lärm, Abgase bzw. Staub entgegenzuwirken, sind die gesetzlichen Ruhezeiten einzuhalten und ist den Anforderungen der Baumaschinenlärm-Verordnung (32. BImSchV) zu genügen. Bei Bauarbeiten ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen" vom 19.08.1970 zu beachten. Eine möglichst kurze Bauzeit durch gute Planung und Baubetreuung wird angestrebt.

Ein Anstieg der Lärmbelastung durch den PKW-Verkehr der neuen Bewohner entsteht im Plangebiet vermutlich hauptsächlich in den Morgen- und Nachmittagsstunden (Arbeitswege). Der vorhandene Durchgangsverkehr auf der Söllinger Straße B 244 wird nur unwesentlich erhöht.

Durch die Heizanlagen im Plangebiet sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die südliche, durch Sukzession entstandene Waldfläche bietet einen guten Erholungsfaktor.

Da es sich beim vorliegenden 1. Änderungsverfahren hauptsächlich um eine Verschiebung von Bauflächen und Verkehrswegen, nicht aber um die Neuplanung eines B-Plan-Gebietes handelt, ändern sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Vergleich zum bisherigen Satzungsbeschluss nicht.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche des Geltungsbereiches des allgemeinen Wohngebietes wies vor der Erschließung eine insgesamt geringe Wertigkeit bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auf, da sie als landwirtschaftlich genutzte Fläche dem Biotoptyp Intensivacker mit geringer Lebensraumqualität zuzuordnen ist bzw. zuvor schon als Fabrikstandort genutzt wurde.

Mit der Einführung moderner Bewirtschaftungsmethoden im 20. Jahrhundert begann auch der Vogelreichtum der Agrarlandschaft rasch zu schwinden (Rösler & Weins 1996). Aus den Gefährdungsanalysen der einzelnen Arten zeigt sich, dass die Landwirtschaft für den Rückgang der Vögel der Agrarlandschaft die bei weitem größte Rolle spielt. Es ergaben sich statistisch signifikante Zusammenhänge zwischen Bestandstrends und einer Reihe von Parametern für die Intensität der Landbewirtschaftung. Hauptgefährdungsursachen für Feldvögel sind z.B. der Verlust von Nahrungsgrundlagen auf Äckern durch Intensivierung der Landwirtschaft, Nahrungsmangel durch Pestizideinsatz, Mangel an Nagetieren durch Umstellungen in der Landwirtschaft, Verschwinden von Stoppelbrachen, Nest- und Brutverluste durch landwirtschaftliche Aktivitäten, Störungen durch Menschen am Brutplatz und Verluste durch Bebauung, Verkehr und Elektroleitungen.

Trotzdem hat eine Bebauung immer einen Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen zur Folge.

Mit der **Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** im Plangebiet, auf denen eine Gehölzhecke mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen ist, wurde bzw. wird neuer Lebensraum für Tiere geschaffen.

Mit dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans werden nur geringe zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst, die sich im Verlust von Einzelbäumen (Baumfällarbeiten erfolgen ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober und Februar) äußern, im Gegenzug aber durch die **Festsetzung der Waldfläche durch Sukzession** und der **privaten Grünflächen** neue, gesicherte Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Feldvögel, die auf Gehölze angewiesen sind, insbesondere Streuobstwiesen, Hecken, Knicks und Baumreihen, können durch den Schutz bzw. die Neuanlage dieser Landschaftselemente gefördert werden.

Die Versickerung in Waldböden ist gegenüber Feldböden aufgrund des höheren Porenvolumens erheblich erhöht – bei Starkregen um ein bis zwei Zehnerpotenzen. Waldböden sind in der Regel weniger mechanisch verdichtet und (abhängig von Baumart und Standort) wesentlich tiefer durchwurzelt. Dies wirkt sich zusätzlich günstig auf die Tätigkeit bodenlockernder Tiere aus, die an die durchwurzelten Schichten gebunden sind.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Erschließung und die Bebauung haben vor allem einen Bodenabtrag, Umlagerungen, Verdichtung sowie Bodenversiegelung zur Folge. Bodenabtrag bedeutet, dass dieser u.U. unter ökologisch schwierigen Bedingungen andernorts abgelagert werden muss. Zudem besteht insbesondere während der Bauphase die Gefahr der Kontamination der Böden durch Schadstoffe.

Die negativen Auswirkungen sind insbesondere der Verlust hoch ertragsfähiger Tschernosemböden und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Trennung von der Atmosphäre infolge von Versiegelung/Überbauung.

Durch die Flächenversiegelung geht belebter Boden auf Dauer verloren, der daher gleichwertig zu kompensieren ist. Kompensationsflächen sind im vorliegenden 1. Änderungsverfahren mit der Festsetzung von **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Festsetzung der Waldfläche durch Sukzession und der privaten Grünflächen** ausgewiesen. Damit erhöht sich die Gesamtfläche der Kompensationsflächen gegenüber dem Ist-Zustand lt. Satzung um mehr als 4.600 m².

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Infolge der Überbauung und der Versiegelungen ergeben sich für die Wasserpotenziale folgende negativen Auswirkungen:

- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern
- Minimierung der Grundwasserneubildungsrate

Auf den nicht versiegelten Flächen bleibt die Grundwasserbildung erhalten.

Durch den Schutz der Waldfläche durch Sukzession und der Ausweisung zusätzlicher privater Grünflächen im 1. Änderungsverfahren ergeben sich folgende Auswirkungen für die Wasserpotenziale:

Waldflächen beeinflussen den Wasserhaushalt eines Gebietes zweifach: In quantitativer Hinsicht ist generell mit gleichmäßigerer, gleichzeitig aber oft auch mit verringerter Wasserspende zu rechnen. Die Wasserqualität verbessert sich unter Wald in der Regel eindeutig; in zunehmendem Maße wird diese Verbesserung aber durch die verstärkt aus der Luft ausgefilterten Immissionen bedroht.

Mit der Reduzierung der überbaubaren Flächen und der Erhöhung der Wald- und Grünflächen im 1. Änderungsverfahren verringern sich die negativen Auswirkungen aufgrund von Baumaßnahmen gegenüber dem Ist-Zustand.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die Wohnbebauung führt zu unwesentlich steigendem Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen vermehrten Emissionen während der Bauphase.

Die geländeklimatischen Funktionen des Gebietes sind durch den Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche gering negativ beeinträchtigt, da in der Umgebung weiträumige Kaltluftentstehungsflächen vorhanden sind. Das Immissions-Filtervermögen von Pflanzenbeständen ist von deren Windbremsung und der Größe und Beschaffenheit ihrer Oberflächen abhängig.

PETSCH[3] ordnet die Filterkapazität unterschiedlicher Vegetationsformen in der Reihenfolge Wald >> Sträucher >> Rasen > Acker. Diese Unterschiede sind maßgeblich auf die bei Holzgewächsen um Stämme, Äste und Zweige vermehrten Oberflächen zurückzuführen sowie darauf, dass ihre stärkere Windbremsung zu schnellerer Sedimentation der Luftverunreinigungen führt. Generell filtern daher Waldbestände Immissionen besser als andere Vegetationsformen.[4]

Für das Lokalklima ist die Ausfilterung von Schwebpartikeln neben der direkten Verminderung der Luftbelastung interessant, weil sie bedeutet, dass weniger Kondensationskerne zur Verfügung stehen, an denen sich die Luftfeuchte niederschlägt. Dies verringert vor allem in der Umgebung von starken Emissionsquellen (Städten und Industrieansiedlungen) die Häufigkeit von Nebel oder Nieselregen. Auch die Lufttemperatur wird durch die Pflanzenbestände beeinflusst, da deren stärkere Strahlungsreflexion und Verdunstung die Luft abkühlen.[5]

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Eine Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß sowie ein hoher Durchgrünungsgrad werden angestrebt.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des Plangebietes „Fabrikhof" an der Ortsrandlage von Hoiersdorf besitzt für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Das Plangebiet ist durch angrenzende Verkehrsflächen, Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen umschlossen, sodass allein durch die begrenzte Größe des Plangebietes und die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung kaum eine zusätzliche Belastung des Erscheinungsbildes eintritt.

Mit der Reduzierung der Bauflächen, der offenen Bauweise und der Beschränkung der Geschossigkeit wird einer optimalen Einpassungsmöglichkeit in die Umgebung Rechnung getragen.

Die festgesetzte Grünordnung unterstützt die Auflockerung des Plangebietes und verbessert das Landschaftsbild.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden und somit auch nicht betroffen. Sollten im Laufe der Bebauung Kultur- und Sachgüter hinsichtlich archäologischer Funde zutage treten, werden diese entsprechend geschützt und geborgen.

2.3.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Lebensraumeigenschaften der Böden zählen.

---

[3] PETSCH, G. (1971): Belastung, Bedeutung und Erhaltung des Waldes im Verdichtungsraum - offene wissenschaftliche Fragen für die Praxis. Schr. Reihe Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk 41. Zit. n. LEIBUNDGUT (1975)

[4] Bundesforschungsanstalt für Forst- und Holzwirtschaft Hamburg, Institut für Ökonomie, „Umweltwirkungen der Aufforstung ackerbaulich genutzter Flächen", Peter Elsaßer, Arbeitsbericht 91/2, Kap.6

[5] ebenda, Kap.7

Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, während die Versickerung eingeschränkt wird. Im Gegenzug wird insbesondere der südliche Bereich des Plangebietes, der für die öffentliche Grünfläche vorgesehen war durch den Schutz der Waldfläche durch Sukzession aufgewertet, was sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt, das Lokalklima, den Lebensraum von Tieren und Pflanzen, den Erholungsfaktor für den Menschen und das Landschaftsbild auswirkt.

2.3.1.10 Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen nach dem sog. „Städtetagsmodell"

Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Da mit dem Verfahren zur 1. Änderung Bebauungsplans erstmals ein Umweltbericht nebst Bilanzierung der Flächen erarbeitet wird, wird als Ausgangsbiotop die Ist-Situation lt. rechtskräftigem Satzungsbeschluss von 1990 angenommen.

Im Ist-Zustand ist für das 6.038 m² große nordöstliche Baufeld eine GRZ von 0,4 festgelegt. Das bedeutet incl. der Nebenflächen eine zulässig versiegelbare Fläche (X) von 60% = 3.622,80 m² mit einem Wertfaktor von 0. Der verbleibende 40%ige Flächenanteil für einen neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) beträgt 2.415,20 m² und wird mit 1 Wertpunkt bewertet. Die Summe der restlichen Baufelder mit der GRZ 0,3 beträgt 22.080 m². Die hier zulässig versiegelbare Fläche (X) von 45% incl. Nebenanlagen mit dem Wertfaktor 0 beträgt 9.936 m². Der verbleibende Flächenanteil (55%) für neuzeitliche Ziergärten (PHZ) mit dem Wertfaktor 1 beläuft sich auf 12.144 m².

Da Verkehrsflächen i.d.R. voll versiegelt (X) werden, wird ihnen über die gesamte Fläche von 2.968 m² ebenfalls der Wertfaktor 0 zugeordnet. Die im Süden und in der Mitte des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zierteich und Spielplatz mit einer Gesamtfläche von 7.011 m² können bis zu 6% versiegelt werden. Daraus ergibt sich eine zulässig versiegelbare Fläche (X) von 420,66 m² mit 0 Wertpunkten und eine Grünfläche nebst Zierteich (PZA) von 6.590,34 m² mit 2 Wertpunkten. Dem festgesetzten Gehölzstreifen in der Größe von 1.924 m² aus überwiegend einheimischen Arten (HSE) an der nördlich und westlich angrenzenden Ackerfläche werden 3 Wertpunkte zugeschrieben. Die alten, zu erhaltenen 37 Einzelbäume (HEB) werden mit 4 Wertpunkten bewertet. In der Multiplikation der jeweiligen Flächen für die benannten Biotoptypen mit den Wertfaktoren berechnet sich ein Gesamtflächenwert für den Ist-Zustand von 32.467,88 Bodenwerteinheiten.

Als Zielbiotop wird die vorliegende Neuplanung (1. Änderung des B-Plans) angenommen.

Aufgrund der Neuordnung und Optimierung der Baufelder und Erschließungswege konnte eine Verringerung der ausgewiesenen Bauflächen von 3.707,70 m² und der Verkehrsflächen von 982,11 m² erreicht werden. Die GRZ wird für alle Bauflächen einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Die Summe der Baufeldflächen beträgt in der Planung 24.410,30 m². Die zulässig versiegelbare Fläche (X) von 60% incl. Nebenanlagen mit dem Wertfaktor 0 beträgt 14.646,18 m². Der verbleibende Flächenanteil (40%) für neuzeitliche Ziergärten (PHZ) mit dem Wertfaktor 1 beläuft sich auf 9.764,12 m². Der Verkehrsfläche (X) von 1.985,89 m2 wird aufgrund der möglichen Vollversiegelung wiederum der Wertfaktor 0 zugeteilt. Beidseitig des neu abgegrenzten nordwestlichen Baufeldes werden Grünflächen zur Privaten Nutzung (PZA) mit einer Gesamtfläche von 2.638,03 m² festgesetzt, denen ein Wertfaktor von 2 zugeteilt wird.

Die Fläche des festgesetzten Gehölzstreifen aus überwiegend einheimischen Arten (HSE, Wertfaktor 3) an der nördlich und westlich angrenzenden Ackerfläche erhöht sich auf 2.047,34 m².

Das Gelände der ehemaligen privaten Parkanlage mit Zierteich, welches zu großen Teilen im derzeit rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünfläche/Spielplatz ausgewiesen wurde, ist aufgrund der bislang nicht erfolgten Neuerschließung und Bebauung inzwischen mit Bäumen, Sträuchern und Büschen bewachsen und hat sich seit der Beschlussfassung 1990 zu einem natürlich gewachsenen Waldstück entwickelt, welches in der vorliegenden 1. Änderungsplanung weitgehend in diesem naturnahen Zustand erhalten werden soll. Allerdings wird davon ausgegangen, dass es sich hier nicht um einen Wald im Sinne des NWaldLG handelt. Aus diesem Grund wird in der Bilanzierung der Biotoptyp XQV (Mischbestand Laubholz - einheimische Baumarten) mit dem Wertfaktor 4 angewandt. (siehe auch Anlage 1 Artenschutzrechtliche Einschätzung) Der frühere Zierteich, der sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Plans noch als naturnaher Flachwassertümpel darstellte, ist inzwischen vollständig ausgetrocknet.

Ein Teil der Bäume muss jedoch aufgrund der neu angeordneten Baufelder gefällt werden. Die zu erhaltene und als Waldfläche durch Sukzession festgesetzte Fläche ist mit fast 8.940 m² um 1.928 m² größer als die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche, incl. Spielplatz. Eingriffe sind nur aus verkehrssicherungstechnischen Gründen erlaubt, ansonsten handelt es sich um einen undurchdringlichen Wald, ohne Wege und ohne Parkgestaltung.

Etliche der erhaltenswerten Einzelbäume (HEB) sind bereits verloren gegangen. Von der Baumreihe, die sich parallel zum ost-westlich verlaufenden Straßenabschnitt im gültigen B-Plan befindet, konnten noch 8 der ehemals festgesetzten Einzelbäume in der Waldfläche aufgefunden und eingemessen werden. Diese müssten jedoch ebenfalls aufgrund des verschobenen Baufeldes gefällt werden. Die Festsetzung zum Erhalt der Einzelbäume entfällt, obwohl sich noch einige der erhaltenswerten Einzelbäume im verbleibenden Waldgebiet befinden. Sie sind dadurch automatisch geschützt. Das Plangebiet erfährt insgesamt im vorliegenden 1. Änderungsverfahren durch die Festsetzung der Waldfläche durch Sukzession eine planerische Aufwertung.

In der Multiplikation der jeweiligen Flächen für die benannten Biotoptypen mit den Wertfaktoren berechnet sich ein Gesamtflächenwert für den Plan-Zustand von 56.939,96 Bodenwerteinheiten.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich aufgrund der geringeren überbaubaren Fläche und der Erhöhung der Grün- und Pflanz- bzw. Waldflächen eine positive Bilanz für die 1. Änderung. (Berechnung des Flächenwertes/Bilanzierung siehe Anlage 2 des Umweltberichtes).

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ist somit nicht gegeben, da ein „Öko-Konto-Guthaben" von 24.472,08 Bodenwerteinheiten erzielt wird.

2.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Erreicht die vorliegende 1. Änderung des B-Plans nicht seine Rechtskraft, müsste die Bebauung entsprechend des bereits rechtskräftigen B-Plans von 1990 verwirklicht werden. Dies würde bei Umsetzung nicht nur negativere Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter bedeuten, sondern sich auch unwirtschaftlich in Bezug auf die Verkehrsplanung und Bebauungsstruktur auswirken.

Sämtliche Bäume - bis auf die festgesetzten, zu erhaltenen Einzelbäume - und das inzwischen gewachsene Strauchwerk müssten wieder gefällt bzw. gerodet werden, um die im gültigen B-Plan festgesetzte Nutzung als öffentliche Grünfläche zu realisieren. Desweiteren wäre die Versiegelung des Bodens durch die Verkehrswege und die Bebauung größer als notwendig, was den Forderungen zum Schutz des Bodens lt. § 1a Abs. 2 BauGB widerspricht: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind (...) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."*

Vermutlich würde die weitere Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes aufgrund des Kostenfaktors und der Unzweckmäßigkeit nicht erfolgen. Das würde weiterhin bedeuten, dass der Aushub der verunreinigten Altablagerungen auf dem Flurstück 111/70 nebst fachgerechter Entsorgung ebenfalls nicht erfolgen würde, wodurch weiterhin Schadstoffe in tiefere Bodenschichten und das Grundwasser eingespült werden.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Erkennbare Beeinträchtigungen sind zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus der Beschreibung und Bewertung der Umweltfaktoren und die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes gemäß Punkt 2.1 und 2.3 ergeben sich aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Schutzgut Boden und Wasser
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Landschaftsbild

2.4.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Schutz des Bodens

Die im Rahmen der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Bei der Abfuhr von Aushubmaterialien während der Bauphase sind die LAGA-Bestimmungen zu beachten. Zum Schutz des Bodenwassers sollte auf eine Lagerung wassergefährdender Stoffe verzichtet werden. Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden und der Vorsorge des Schutzgutes Mensch.

Verwendung versickerungsfähiger Materialien

Bei der Befestigung interner Erschließungs-/Verkehrsflächen und Stellplätze/Parkflächen sollen nur versickerungsfähige Beläge (z.B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) verwendet werden. So werden insbesondere negative Einflüsse auf das Wasserpotenzial gemindert. Der Eintrag von schädlichen stofflichen Einträgen in das Erdreich ist dabei zwingend zu vermeiden. Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

Begrünung der einzelnen Grundstücke

Für Neuanpflanzungen von Gehölzen sind nur einheimische und standortgerechte Arten analog der empfohlenen Pflanzliste zulässig.

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgen die Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen durch die Grundstückseigentümer. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Regenwasserbewirtschaftung

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, erfolgen entsprechende Baugrunduntersuchungen zur Erfassung der standortkonkreten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf deren Grundlage konkrete Versickerungslösungen erarbeitet werden.

Weitere Maßnahmen sind:

- Aufwertung/Beibehaltung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch das Festsetzen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Empfehlung geeigneter Arten heimischer, standortgerechter Laubgehölze in der Planzeichnung)
- die Festsetzung von privaten Grünflächen im nördlichen Planbereich
- die Festsetzung der Waldfläche durch Sukzession

2.4.2 Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind die keine externen Maßnahmen notwendig.

2.5 Auswirkungen der Maßnahmen auf die Schutzgüter

Zusammenfassend sind die definierten Maßnahmen in der Lage, die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zu minimieren und kompensieren. Die vorgesehene Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke, die Festsetzung privater Grünflächen, eine möglichst intensive Eingrünung des gesamten Plangebietes sowie der Schutz der Waldfläche durch Sukzession dienen der Auflockerung und Durchgrünung des Plangebietes, was sich positiv auf den Menschen auswirkt.

Positive Effekte für Lebensgemeinschaften, Tiere und Pflanzen ergeben sich vor allem durch die geplanten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen bzw. den Schutz der Waldfläche durch Sukzession und die Ausweisung privater Grünflächen im Plangebiet.

Die Vorgaben zum Schutz des Bodens dienen der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden. Zur Vermeidung von weiterer Versiegelung oder Befestigung sollen bei den Zuwegungen und Stellplätzen möglichst nur versickerungsfähige Materialien verwendet werden.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen dienen der Auflockerung des Bodens und wirken sich positiv auf den Bodenhaushalt und natürliche stoffliche Prozesse aus.

Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens dienen gleichzeitig dem Schutz des Wasserpotenzials. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei der Anlage der Zuwegungen und Stellplätze sollen negative Einflüsse auf den Wasserhaushalt minimiert werden.

Die Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Bodenpotenzial aus und dienen damit auch der Belebung des (Boden-/) Wasserhaushaltes.

Der Verbesserung des Kleinklimas dienen vor allem die Pflanzungen von sauerstoff- und wasserdampfproduzierenden Gehölzen. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien wirken sich positiv auf das Klimapotenzial aus.

Durch die Festlegung einer offenen Bauweise und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von 1 sowie der Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen wird der Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild begrenzt.

3. Zusätzliche Angaben

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden beigefügt.

3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht des Umweltschutzes wurde auf die Vorgaben und Darstellungen übergeordneter Planungen zurückgegriffen (Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008) Regionalverband Großraum Braunschweig, Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen).

Als Methodik für die Entwicklung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner, voraussichtlich betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgte problemorientiert.

Sämtliche Schutzgüter wurden erfasst und mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Vorschläge zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden in Pkt. 2.4 dargestellt. Die Festsetzung fest umrissener Kompensationsmaßnahmen ist aus der Planzeichnung ersichtlich, wobei konkrete Pflanzpläne nicht Gegenstand der Festsetzungen sind.

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung" und das sog. „Städtebaumodell"

Als gesetzliche Grundlagen wurden berücksichtigt:

Bundesrecht in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Umweltschadensgesetz
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissiosschutzverordnung (BImSchV)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG)

Landesrecht in der jeweils gültigen Fassung

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG)
- Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Weitere Datengrundlagen

- Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung"
- Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz - Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden
- NIBIS® Kartenserver des LBEG, Umweltkarten Natur und Landschaft
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Nds) vom 06.10.2017
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008) Regionalverband Großraum Braunschweig
- Landschaftsplanung Niedersachsen
- Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen, in Kraft getreten 1980
- Kartengrundlage Technischer Lageplan 1:500 auf Grundlage des Nachweises der Grenzpunkte im Liegenschaftskataster, Joachim Stein-Ewald Stroot, Wolfsburg, Stand 04.06.2018

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich bislang nicht ergeben.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte/Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus der Sicht der Stadt Schöningen haben die geplante Bebauung und Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, für die eine strenge Überwachung erforderlich ist.

Trotzdem wird die Stadt in regelmäßigen Abständen durch einen Beauftragten die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüfen.

Die Überprüfung durch Ortsbesichtigungen ist erstmalig spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Mindestanforderung ist hier ein Screening zur Überprüfung von Art und Umfang der vorgesehenen Maßnahmen. Wenn die vorgesehene Effizienz der Kompensationsmaßnahmen nicht erreicht wird, ist gegebenenfalls eine Nachsteuerung erforderlich.

Verfahrensablauf

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit dem § 8 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Art.1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S.1548) und Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) hat der Verwaltungsausschuss Stadt Schöningen in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Fabrikhof", Stadt Schöningen, Ortsteil Hoiersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte einer öffentlichen Ratssitzung des Ortsrates Hoiersdorf am 15.06.2018. In dieser Sitzung wurden Ziel und Zweck der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde im Rahmen des Scopings an ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gesendet, mit der Bitte, bis zum 31.07.2018 ebenfalls entsprechende Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorzulegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen nahm am 29.01.2019 die aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Scoping) eingegangenen Stellungnahmen und den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht zur Kenntnis. Der Verwaltungsausschuss hat in dieser Sitzung weiterhin den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit den eingearbeiteten Anregungen und Hinweisen der TÖB gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgt über die Dauer eines Monats bis zum 07.03.2019.

Am 28.03.2019 erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Schöningen die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" Hoiersdorf. Der Satzungsbeschluss zum Vorhaben wurde gefasst und tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen

Alle im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4, 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Planunterlagen eingearbeitet.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Plangebiet „Fabrikhof" in Schöningen / OT Hoiersdorf wurde das Planungsrecht bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans am 01.08.1990 geregelt. Das Baugebiet ist jedoch bis heute weder erschlossen noch bebaut worden. Nachdem in anderen städtischen Baugebieten der Stadt Schöningen die Bauplätze fast vollständig vergeben oder reserviert sind, soll zur Deckung des weiterhin bestehenden Wohnungsbedarfs das Baugebiet „Fabrikhof" erschlossen werden. Die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist aus heutiger Sicht jedoch nicht wirtschaftlich darstellbar, weshalb eine Überplanung im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" erforderlich ist.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" umfasst eine Fläche von 40.021 m² und bleibt somit, wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fabrikhof" dargestellt, bestehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fabrikhof" dient insbesondere der Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB aber auch der Belange des Umweltschutzes im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Sie ist aus wirtschaftlicher, städtebaulicher und umweltrelevanter Hinsicht notwendig.

Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten. In Abstimmung mit dem Landkreis Helmstedt erfolgte die Betrachtung der Umweltwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in der Bestandsaufnahme und der Prognose über deren Entwicklung sowie die Bilanzierung der von der 1. Änderung betroffenen Flächen unter der Annahme des Ist-Zustandes zum Zeitpunkt der rechtsgültigen Satzung.

Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind bereits mit dem Satzungsbeschluss von 1990 geplant gewesen. Mit der Neuplanung im 1. Änderungsverfahren zeichnen sich Eingriffe in den Pflanzenhaushalt und die dort lebenden Kleinlebewesen ab, die aber aufgrund kleinerer Bauflächen geringer ausfallen. Auf der ehemals festgesetzten Grünfläche im Süden des Plangebietes hat sich in den vergangenen 28 Jahren ein Wald entwickelt, welcher nun zu großen Teilen erhalten werden soll. Der Schutz dieser Waldfläche ist sowohl aus der Sicht der Bodennutzung als auch des Umwelt- und Klimaschutzes positiv zu bewerten. Im Falle der Beibehaltung der rechtskräftigen Festlungen müssten sämtliche Bäume - bis auf die festgesetzten, zu erhaltenen Einzelbäume - und das inzwischen gewachsene Strauchwerk wieder gefällt bzw. gerodet werden, um die im gültigen B-Plan festgesetzte Nutzung als öffentliche Grünfläche zu realisieren. Desweiteren wäre die Versiegelung des Bodens durch die Verkehrswege und die Bebauung größer als notwendig, was den Forderungen zum Schutz des Bodens lt. § 1a Abs. 2 BauGB widerspricht.

Durch die im 1. Änderungsverfahren angestrebte Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen- insbesondere Erhalt der Waldfläche durch Sukzession und Gehölzpflanzungen - werden neue, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Sie dienen weiterhin der Auflockerung des Bodens und wirken sich positiv auf den Bodenhaushalt und natürliche stoffliche Prozesse aus. Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens dienen gleichzeitig dem Schutz des Wasserpotenzials.

Die Bewertung und Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter erfolgte im sog. "Städtetagsmodell" durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Im Ergebnis dieser Bilanzierung ergibt sich ein „Öko-Konto-Guthaben" von 24.472,08 Bodenwerteinheiten, wodurch die verbal-argumentativ dargestellte Verbesserung des Planzustandes gegenüber dem Ist-Zustand auch rechnerisch nachgewiesen wurde. Durch die Verringerung der Eingriffe in der 1. Planänderung minimieren sich auch die negativen Auswirkungen auf jedes einzelne Schutzgut.

Artenschutzrechtliche Einschätzung
zur

1. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikhof“ Schöningen/OT Hoiersdorf

Auftraggeber:

Planungsbüro Harz-Huy-Fallstein GmbH
Unterdorf Süd 22
38838 Huy / OT Röderhof

Büro für Umweltplanung
Dr. Friedhelm Michael
Sylvestristraße 4
38855 Wernigerode

Auftraggeber: **Planungsbüro Harz-Huy-Fallstein GmbH**

Unterdorf Süd 22

38838 Huy / OT Röderhof

Auftragnehmer: **Büro für Umweltplanung**

Dr. Friedhelm Michael

Sylvestristraße 4

38855 Wernigerode

Projektleitung: Dr. Friedhelm Michael

Bearbeiter: Marco Jede

Wernigerode

28. September 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 4
2 Methodik 5
2.1 Festlegung und Charakterisierung des Untersuchungsraum 5
2.2 Methodisches Vorgehen 6
2.3 Rechtliche Grundlagen 6
3 Ergebnisse 8
3.1 Geländebegehung 8
3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung 12
4 Anlagen 13
4.1 Fotodokumentation (ausgewählte) 13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Fabrikantenhof" 5
Abbildung 2: kontrollierte Bäume 10
Abbildung 3: Baum Nr. 5 – Sommerlinde 13
Abbildung 4: nur geringfügig ausgefaulter Astabbruch am Baum Nr. 5 13
Abbildung 5: Baum Nr. 12 – Sommerlinde mit Stammriss 14
Abbildung 6: Baum Nr. 12 mit Höhlung in etwa 2,5 m Höhe 14
Abbildung 7: ruderaler Grünlandbestand nördlich des Gehölzbestandes (ehem. Park) 15
Abbildung 8: ruderale Grünlandfläche mit kleinen Gehölzinseln 15

1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikantenhof" sollen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes den aktuellen Erfordernissen angepasst werden und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen schaffen.

Das Plangebiet befindet sich in der westlichen Ortsrandlage von Hoiersdorf einem Ortsteil der Gemeinde Schöningen. Die unmittelbare Umgebung im Osten des Plangebiets ist von Einfamilienhausbebauung geprägt. Nördlich und westlich grenzen Landwirtschaftsflächen unmittelbar an. Die südliche Plangebietsgrenze stellt die Twieflinger Straße dar.

Neben der bereits vorhandenen Bebauung wird das Plangebiet im Südwesten von dem mittlerweile stark verwilderten Park der ehemaligen Fabrikantenvilla (nicht mehr vorhanden) geprägt. Im Nordwesten befindet sich eine ruderale Grünlandfläche, welche einzelne Gebüschinseln aufweist und an den Rändern von Heckenstrukturen gesäumt ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollte daher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fabrikantenhof" im Voraus auf relevante bzw. potentielle Artvorkommen abgesucht werden und ggf. Maßnahmen geplant werden, die ein Nichteintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bewirken.

Es besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG betroffen sein können. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dauerhafte Lebensstätten, wie z.B. von Fledermäusen, Greifvögeln, Mehlschwalben, Mauerseglern, Hornissen unterliegen einem ganzjährigen Schutz.

2 Methodik

2.1 Festlegung und Charakterisierung des Untersuchungsraum

Gegenstand der Untersuchung ist das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung „Fabrikantenhof" in der Ortschaft Hoiersdorf.



Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Fabrikantenhof"

Die Plangebietsfläche ist östlich der Straße „Am Fabrikhof" und in der nordwestlichen Ecke bereits mit Einfamilienhäusern bebaut und dient der Wohnnutzung. Diese Grundstücke verfügen über einen hohen Grünflächenanteil und sind zum Teil bereits sehr großzügig mit gehölzen bestanden. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine ruderale Grünlandfläche. Als krautige Florenelemente wurden u.a. Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) und Meerrettich (*Armoracia rusticana*) erfasst. Der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) ist das dominierende Obergras. Auf der Grünfläche befinden sich zwei kleine Gehölzinseln und die Ränder werden von Gehölzstrukturen gesäumt. Diese Gehölzelemente bestehen aus Pappeln (*Poppulus spec.*), Brombeeren (*Rubus spec.*), Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Süßkir-

sche (*Prunus avium*). Die Brombeere breitet sich ausgehend von den Gehölzbeständen flächendeckend im Grünland aus, wird aber durch die regelmäßige Mahd unterdrückt.

Der ehemalige Park der Fabrikantenvilla stellt sich als Feldgehölz mit einer gut entwickelten Strauchschicht dar. Bei den Laubbäumen dominiert klar die Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), daneben kommen Eschen (*Fraxinus excelsior*), Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus* + *A. platanoides*) sowie die Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) vor. In der Strauchschicht herrschen in erster Linie die Jungbäume der vorgenannten Laubbaumarten vor, daneben kommt noch Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) vor. Die Krautschicht ist aufgrund der starken Beschattung nur sehr rudimentär ausgebildet und kommt sicherlich nur im noch laubfreien Frühjahr durch Ausbildung eines Geophytenfloors zum tragen.

2.2 Methodisches Vorgehen

Der Geltungsbereich wurde am 22.06.2018 und 23.08.2018 begangen und auf Artvorkommen sowie Habitatpotentiale für artenschutzrechtlich relevante Arten abgesucht. Die Erstbegehung am 22.06.2018 diente dem Kennenlernen des Plangebietes und der Dokumentation der angetroffenen Vögel. Statusangaben zu den Vögeln können aufgrund der sehr fortgeschrittenen Jahreszeit nur unter Vorbehalt gemacht werden.

Die Begehung am 23.08.2018 diente konkret der Überprüfung des betroffenen Baumbestandes auf im Stamm vorhandene Höhlungen, welche höhlenbewohnenden Tierarten ggf. als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte dienen können. Es wurden insgesamt 21 Laubbäume im Eingriffsbereich bzw. noch im unmittelbar angrenzenden Bereich kontrolliert, von denen 9 Bäumen mit Höhlungen oder ähnlichem identifiziert wurden. Die vermeintlichen Höhungen, meist ausgefaulte Astabbrüche befanden sich in Höhen zwischen 2 – 3,5 m und wurden mit Hilfe einer Leiter und einer Endoskopkamera auf Vorkommen von für den besonderen Artenschutz relevanten Arten überprüft.

Die Begehung am 23.08.2018 fand in den späteren Nachmittagsstunden bei sonnig warmen Wetter mit Temperaturen um die 30°C statt.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Die Artenschutzprüfung soll das Ausmaß der Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten durch eine konkrete Planungs- oder Baumaßnahme erfassen. Bei Beeinträchtigungen die zum Auslösen der Zugriffsverbote führen sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich zu treffen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind alle Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Prüfung dient der Überprüfung der Tötungs-, Stö-

rungs- und Schädigungstatbestände der im Wirkraum vorkommenden Arten gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV und den europäischen Vogelarten.

Den rechtlichen Rahmen zur Zulassung eines Vorhabens bildet das Artenschutzrecht. Die Grundlage hierzu bildet das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Jg. 2009 Teil I Nr. 51) (In Kraft getreten am 1. März 2010).

Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG

Für die Ermittlung, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen artenschutzrechtliche Verbote auslösen, sind ausschließlich die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG heranzuziehen.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, → **Tötungsverbot (Individuenbezogen)**
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, → **Störungsverbot (Populationsbezogen)**
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, → **Schädigungs- / Zerstörungsverbot**
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. → **Schädigungsverbot**

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

> Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur

Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote vor.

3 Ergebnisse

3.1 Geländebegehung

Avifauna:

Im Rahmen der beiden Geländebegehungen wurden Vorkommen folgender Vogelarten nachgewiesen:

Tabelle 1: Festgestellte Vogelarten mit Brutverdacht

Art		VS-RL	Rote Liste		Brut-status
		Anh. I Art	Dtl.[1]	NI[2]	
Ringeltaube	*Columba palumbus*	-	-	-	BV
Amsel	*Turdus merula*	-	-	-	BV
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	-	-	-	BV
Mönchsgrasmücke	*Sylvia attricapilla*	-	-	-	BV
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	-	-	-	BV
Kohlmeise	*Parus major*	-	-	-	BV
Kernbeißer	*Coccothraustes coccothraustes*	-	-	V	BV

Von den im Rahmen der beiden Ortsbegehungen erfassten Vogelarten ist keine Vogelart im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie enthalten sowie wurden keine besonderen Gefährdungsgrade gemäß der Roten Liste für die Bundesrepublik Deutschland und das Land Niedersachsen für die Arten vergeben. Lediglich der Kernbeißer wird in der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen aufgeführt. Diese Rote-Liste Kategorie bedeutet, dass die Art merklich zurückgegangen ist und in naher Zukunft eine Einstufung in die Kategorie „Gefährdet" wahrscheinlich ist.

Aufgrund der zur Feststellung von Brutvögeln sehr späten Begehungen werden anschließend noch anhand der vorgefundenen Habitatpotentiale die sonstige noch zu erwartende, potentiell mögliche Brutvogelfauna aufgeführt.

[1] Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz. Bonn – Bad Godesberg 2009.

[2] Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, Stand 2015, von T. KRÜGER & M. NIPKOW (2015) - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256.

Tabelle 2: Nicht festgestellte - potentiell vorkommende Vogelarten (Habitatpotentialanalyse)

Art		VS-RL	Rote Liste		Brut-status
		Anh. I Art	Dtl.[3]	Nl[4]	
Buntspecht	*Dendrocopus major*	-	-	-	(BV)
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	-	-	-	(BV)
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	-	-	-	(BV)
Singdrossel	*Turdus philomelos*		-	-	(BV)
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	-	-	-	(BV)
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	-	-	-	(BV)
Blaumeise	*Parus caeruleus*	-	-	-	(BV)
Kleiber	*Sitta europaea*	-	-	-	(BV)
Star	*Sturnus vulgaris*		-	3	(BV)
Buchfink	*Fringilla coelebs*		-	-	(BV)
Grünfink	*Carduelis chloris*		-	-	(BV)

Über die Habitatpotentialanalyse wurden weitere 11 Vogelarten ermittelt, die an diesem Standort aufgrund der Habitatbedingungen zu erwarten wären. Von diesen Arten hat der Star im Land Niedersachen die Rote-Liste Kategorie 3 – gefährdet.

Alle festgestellten und zu erwartenden Brutvogelarten sind stark an das Vorhandensein von Gehölzstrukturen gebunden. Diese werden in verschiedenster Weise als Brutstandort genutzt.

Höhlenbrüter: Kohlmeise, Buntspecht, Blaumeise, Kleiber, Star

Gehölzfrei-/Gebüschbrüter: Ringeltaube, Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Kernbeißer, Zaunkönig, Singdrossel, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Buchfink, Grünfink

Bodenbrüter: Zilpzalp, Rotkehlchen

Amphibien/Reptilien:

Aufgrund der Standortausprägung ist mit dem Vorkommen allgemein verbreiteter Amphibienarten (Erdkröte *Bufo bufo* und Grasfrosch *Rana temporaria*) lediglich mit Nutzung als Sommerlebensraum zu rechnen. Die Reptilienart Blindschleiche (*Anguis fragilis*) wird sicher die bestehenden Gärten und Gehölz- und Grünlandbestände in der Planfläche als Ganzjahreslebensraum besiedeln.

[3] Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz. Bonn – Bad Godesberg 2009.

[4] Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, Stand 2015, von T. KRÜGER & M. NIPKOW (2015) - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256.

Kontrolle des Baumbestandes hinsichtlich der Bedeutung für baumhöhlenbewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel, xylobionte Käfer):

Da es sich im Bereich des ehemaligen Parkgeländes um einen mittelalten Baumbestand handelt, der bereits über ein gewisses Habitatpotential für höhlenbewohnende Tierarten handelt, wurde der Baumbestand im Eingriffsbereich mit insgesamt 21 Laubbäumen in einer gesonderten Kontrolle auf entsprechende potentielle Quartiere untersucht.



Abbildung 2: kontrollierte Bäume

Im angenommenen Eingriffsbereich (war vor Ort aufgrund fehlender Markierung nicht eindeutig feststellbar) wurden alle Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 0,3 m in Brusthöhe auf relevante Quartierstrukturen untersucht. Die Untersuchungsergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Kontrollierte Bäume auf Quartierpotential

Nr.	Baumart	Stamm-umfang (cm)	Bemerkungen	Kontrollergebnis
1	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	240	Stamm stark mit Efeu bewachsen, keine Höhlungen erkannt, Totholzanteile in der Krone	keine Kontrolle
2	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	130	Stockausschläge an Stammbasis, keine Höhlungen	keine Kontrolle

Nr.	Baumart	Stamm-umfang (cm)	Bemerkungen	Kontrollergebnis
3	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	210	Zwieselbildung mit möglicher Ausfaulung	Kontrolle erfolgt → keine Besiedlung mit Tierarten!
4	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	155	Ausgefaulter Astabbruch an Stammostseite, Efeubewuchs	Kontrolle erfolgt → keine Besiedlung mit Tierarten!
5	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	195	Kleiner ausgefaulter Astabbruch an Stammostseite, Efeubewuchs	Kontrolle erfolgt → keine Besiedlung mit Tierarten!
6	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	225	Efeubewuchs, mehrere Ausfaulstellen	Kontrollen erfolgt → keine Besiedlung mit Tierarten!
7	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	185	Wassergefüllte Ausfaulstelle an Stammwestseite in ca. 180 cm Höhe	keine Kontrolle
8	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	205	Ausfaulstelle, Efeubewuchs und Stockausschläge an der Stammbasis	Kontrolle erfolgt → keine Besiedlung mit Tierarten!
9	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	190	Keine Ausfaulungen! Stockausschläge an Stammbasis	keine Kontrolle
10	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	140	Kleinere Ausfaulungen! Stockausschläge an Stammbasis	Kontrolle erfolgt → keine Besiedlung mit Tierarten!
11	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	215	Mögliche Ausfaulungen!	Kontrolle erfolgt → keine offenen Höhlungen!
12	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	200	Ausfaulung	Kontrolle erfolgt → keine Besiedlung mit Tierarten!
13	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	195	Auf Südseite offener Stammriss bis zur Stammbasis!	Kontrolle erfolgt → keine Besiedlung mit Tierarten!
14	Rosskastanie *Aesculus hippocastanum*	330	Mögliche Höhlung an Stammsüdseite!	Höhlung nicht sehr tief!
15	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	250	Keine Ausfaulungen! Starke Stockausschläge - vor allem an Südseite!	keine Kontrolle
16	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	185	Keine Ausfaulungen! Efeubewuchs!	keine Kontrolle
17	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	170	Keine Ausfaulungen! Stockausschläge an südwestlicher Stammbasis	keine Kontrolle
18	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	160	Keine Ausfaulungen! Starke Stockausschläge an Stammbasis!	keine Kontrolle
19	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	195	Keine Ausfaulungen!	keine Kontrolle
20	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	135	Keine Ausfaulungen! Zahlreiche stockausschläge!	keine Kontrolle
21	Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*	120	Keine Ausfaulungen!	keine Kontrolle

Von den 21 kontrollierten Laubbäumen wurden aufgrund äußerlich erkennbarer Höhlungen insgesamt 9 Bäume mittels einer Leiter und unter Zuhilfenahme einer Endoskopkamera näher in Augenschein genommen.

Bei allen näher kontrollierten Bäumen wurde keine Besiedlung durch Vögel, Fledermäuse und/oder xylobionten Käfern festgestellt.

Die inspizierten Baumhöhlen erwiesen sich zumeist als nicht tief in den Stamm reichende Höhlungen und wiesen daher auch nicht die zur Besiedlung durch die vorgenannten Artengruppen notwendigen Quartiermerkmale auf. Einige waren mit Wasser gefüllt.

3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Bauvorhaben bedingen Eingriffe in die Gehölzbestände sowie den ruderalen Vegetationsbestand. Hiermit könnten zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- als auch bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme, Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Oktober bis Ende Februar erfolgen. Eine Festsetzung als Artenschutzmaßnahme ist hier entbehrlich, da dies gemäß § 39 BNatSchG sowieso nur in diesem Zeitraum erlaubt wäre.

Unter Anwendung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

In den untersuchten Baumhöhlen wurde keine Besiedelung durch Fledermäuse bzw. xylobionte Käfer festgestellt. In Bezug auf diese beiden Artengruppen wird Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erwartet.

4 Anlagen

4.1 Fotodokumentation (ausgewählte)



Abbildung 3: Baum Nr. 5 – Sommerlinde



Abbildung 4: nur geringfügig ausgefaulter Astabbruch am Baum Nr. 5



Abbildung 5: Baum Nr. 12 – Sommerlinde mit Stammriss



Abbildung 6: Baum Nr. 12 mit Höhlung in etwa 2,5 m Höhe



Abbildung 7: ruderaler Grünlandbestand nördlich des Gehölzbestandes (ehem. Park)



Abbildung 8: ruderale Grünlandfläche mit kleinen Gehölzinseln

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes
Zustand entsprechend rechtsgültiger Satzung (Ist-Zustand) und nach 1. Änderung (Planung)

Vorhaben: **1. Änderung Bebauungsplan „Fabrikhof“ Hoiersdorf** **Anlage 2 zum Umweltbericht**

Eingriffsbilanzierung nach dem sog. "Städtetagsmodell"

Ist-Zustand	Fläche m2	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche m2	Wertfaktor	Flächenwert	Differenz Planzustand-Ist-Zustand
Versiegelte Fläche WA, GRZ 0,3 45% (X)	9.936,00	0	0,00	Versiegelte Fläche WA, GRZ 0,3 45% (X)	0,00	0	0,00	0,00
Neuzeitlicher Ziergarten 55% (PHZ)	12.144,00	1	12.144,00	Neuzeitlicher Ziergarten(55% (PHZ)	0,00	1	0,00	-12.144,00
Versiegelte Fläche WA, GRZ 0,4 60% (X)	3.622,80	0	0,00	Versiegelte Fläche WA, GRZ 0,4 60% (X)	14.646,18	0	0,00	0,00
Neuzeitlicher Ziergarten 40% (PHZ)	2.415,20	1	2.415,20	Neuzeitlicher Ziergarten 40% (PHZ)	9.764,12	1	9.764,12	7.348,92
Verkehrsfläche (X)	2.968,00	0	0,00	Verkehrsfläche (X)	1.985,89	0	0,00	0,00
Private Grünfläche (PZA)	0,00	2	0,00	Private Grünfläche (PZA)	2.638,03	2	5.276,06	5.276,06
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz - zulässige Versiegelung (X)	420,66	0	0,00	Öffentliche Grünfläche / Spielplatz - zulässige Versiegelung (X)	0,00	0		0,00
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz - Sonstige Grünanlage (PZA)	6.590,34	2	13.180,68	Öffentliche Grünfläche / Spielplatz - Sonstige Grünanlage (PZA)	0,00	2		-13.180,68
Waldfläche durch Sukzession (XQV)	0,00	4	0,00	Waldfläche durch Sukzession (XQV)	8.939,44	4	35.757,76	35.757,76
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HSE)	1.924,00	3	5.772,00	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HSE)	2.047,34	3	6.142,02	370,02
37 Einzelbäume (HEB)	2.775,00	4	11.100,00	37 Einzelbäume (HEB)	0,00	4	0,00	-11.100,00
Summe	**40.021,00**		**32.467,88**	**Summe**	**40.021,00**		**56.939,96**	**24.472,08**

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92- 2; Fax: 0511/ 78 52 92- 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
Internet: www.zacharias-verkehrsplanungen.de

Verkehrliche Stellungnahme

Geplantes Wohngebiet „Fabrikhof“ in der Stadt Schöningen/ OT Hoiersdorf

Aufgabenstellung

(1) In der Stadt Schöningen ist im Ortsteil Hoiersdorf ein neues Wohngebiet „Fabrikhof“ geplant. Neben 9 bis 10 Grundstücken für Einfamilienhäuser ist eine Reihenhausbebauung mit 6 Wohneinheiten für Senioren vorgesehen. Ggf. wird das Grundstück Hausnr. 5 ebenfalls wieder mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt dabei über eine neue Gemeindestraße, die an die Söllinger Straße (B 244) angebunden werden soll.



Geplantes Wohngebiet „Fabrikhof“ (Entwurf: Planungsbüro Harz - Huy - Fallstein GmbH)

(2) In einer verkehrlichen Stellungnahme wird auf der Basis vorhandener Verkehrsdaten (NLSTBV, DTV-Zählstelle 3831/0454) das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für das geplante Wohngebiet abgeschätzt (Verkehrsmengen, Lkw-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, wöchentliche und tageszeitliche Verteilung).

(3) Für den relevanten Knotenpunkt Söllinger Straße (B 244)/ Anbindung Wohngebiet ist die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zu ermitteln. Aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie (hier RAST 06) werden Hinweise zur Gestaltung des Knotenpunktes abgeleitet (u.a. Erfordernis Linksabbiegehilfe/ Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer). Die Ergebnisse der Untersuchung können als Grundlage für ggf. erforderliche weitergehende Untersuchungen genutzt werden.

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92- 2; Fax: 0511/ 78 52 92- 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
Internet: www.zacharias-verkehrsplanungen.de

Verkehrsmengen

DTV-Zählstelle

(4) Im Rahmen dieser Stellungnahme werden keine aktuellen Verkehrszählungen durchgeführt, jedoch kann auf die DTV-Zählstelle 3831/0454 südlich von Hoiersdorf zurückgegriffen werden. Die Zählstelle weist 2010 und 2015 relativ konstante Verkehrsmengen auf, so dass der 2015-er Wert als Grundlage verwendet werden kann.

Zählstelle 3831/0454			
Jahr	**2005**	**2010**	**2015**
DTV [Kfz/24h]	4.100	3.400	3.500
SV [Lkw/24h]	200	100	200



(5) Der DTV 2015 liegt bei rund 3.500 Kfz/24h, der DTV_{SV} beträgt ca. 200 Lkw/24h. Für die Leistungsfähigkeitsbemessung ist der DTV_{Di-Do} relevant, der bei ca. 3.950 Kfz/24h liegt, der Schwerverkehrsanteil beträgt ca. 6 % (ca. 230 Lkw/24h). Die Bemessungsstunde MSV liegt in beiden Richtungen bei ca. 200 Kfz/24h, der SV-Anteil beträgt dabei maximal 5,6 %. I.d.R. treten die Lastrichtungen jedoch nicht gleichzeitig auf, so dass der Ansatz der Bemessungsstunde mit 10 % vom Tagesverkehr auf der „sicheren Seite" liegt.

Verkehrserzeugung

(6) Für die bis zu 17 Wohneinheiten kann von der folgenden Verkehrserzeugung ausgegangen werden. Die eigene Wegehäufigkeit nimmt bei Senioren (geplant 6 Wohneinheiten) zwar mit zunehmendem Alter ab, jedoch werden diese Fahrten dann u.a. durch Betreuungspersonal und Verpflegung wieder ausgeglichen. Der Ansatz von 3 Einwohnern je Wohneinheit ist ein gemittelter Wert zwischen Einfamilienhaus und Seniorenwohnung.

Wohngebiet „Fabrikhof"

Gebiet	WE	EW x 3,0	Wege x 3,5	MIV x 0,8	Besetzungsgrad / 1,2
WG	17	51	179	143	119 Kfz-Fahrten pro Werktag

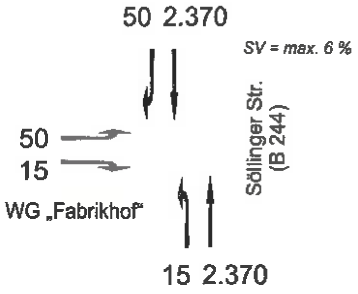
Es entstehen demnach durch Anwohner rund 119 Kfz-Fahrten werktäglich. Für Ver- und Entsorgungsfahrten mit Bezug zur geplanten Wohnbebauung kann von ca. 0,1 Fahrt je Anwohner ausgegangen werden, so dass sich ca. 5 Kfz-Fahrten pro Werktag im Schwerverkehr addieren. Insgesamt kann an einem Normalwerktag aufgerundet von ca. 130 Kfz-Fahrten/24h ausgegangen werden (65 Zu- und 65 Abfahrten).

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92- 2; Fax: 0511/ 78 52 92- 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
Internet: www.zacharias-verkehrsplanungen.de

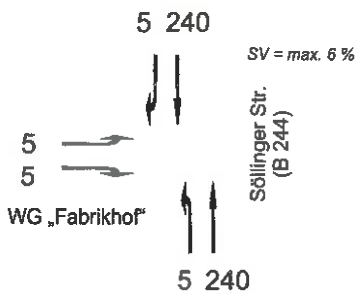
Zukünftiges Verkehrsaufkommen

(7) Da zwischen DTV-Zählstelle und Anbindung des Wohngebiets „Fabrikhof" an die Söllinger Straße (B 244) u.a. die Twieflinger Straße (K 26) hinzutrifft, wird der DTV-Querschnitt um + 20 % erhöht. Damit werden anteilig Fahrten von der K 26 über die B 244 in Richtung Schöningen und Helmstedt sowie ein möglicher allgemeiner Anstieg der Verkehrsmengen im Planungsraum berücksichtigt. Zu den Werten addieren sich dann die speziellen Entwicklungen durch das Wohngebiet „Fabrikhof". Bei der Verteilung der Fahrten vom und zum Planvorhaben wird von einer Ausrichtung von 75 % nach Norden und 25 % nach Süden ausgegangen.

Kfz/ Normalwerktag [Kfz/24h]
Prognose 2030



Kfz/ Bemessungstunde [Kfz/h]
Prognose 2030



Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

(8) Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität wird auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) durchgeführt. Hierbei ergibt sich die Verkehrsqualität in den Stufen A bis F, wobei A einen freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage bedeutet.

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Stufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Stufe C: Die Verkehrsteilnehmer in den nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Stufe D: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.

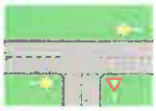
Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92- 2; Fax: 0511/ 78 52 92- 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
Internet: www.zacharias-verkehrsplanungen.de

Stufe F: Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

(9) Für die Bemessung sind die Spitzenstunden maßgebend. Da i.d.R. entlang der Söllinger Straße (B 244) zur Morgen- sowie zur Nachmittagsspitze unterschiedliche Lastrichtungen vorliegen, werden pauschal ca. 10 % der zu erwartenden Tagesbelastung angesetzt (siehe auch Absatz (5)). Der Schwerverkehrsanteil im Planungsraum wird für die Berechnungen mit 10 % angenommen, tatsächlich betragen die SV-Anteile max. 6 %. Die Annahmen für die Ermittlung der Verkehrsqualität liegen damit auf der „sicheren Seite". Jahres- und tageszeitliche Schwankungen sowie die bemessungsrelevante 50-te Stunde sind abgedeckt.

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : **Wohngebiet Fabrikhof**
Knotenpunkt : **Söllinger Str B 244/ Anbindung WG**
Stunde : Bemessungsstunde
Datei : Hoiersdorf - Anbindung WG Fabrikhof vorfahrtsgeregelt



Strom -Nr.	Strom	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
2	→	264				1800					A
3	↘	6				1600					A
4	↰	6	6,5	3,2	488	576		7,6	1	1	A
6	↱	6	5,9	3,0	243	892		4,9	1	1	A
Misch-N											
8	←	264				1800					A
7	↙	6	5,5	2,8	245	973		4,5	1	1	A
Misch-H		270				1800	7 + 8	2,6	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A
Lage des Knotenpunkte : Innerorts
Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Hilde - Schneider - Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92- 2; Fax: 0511/ 78 52 92- 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
Internet: www.zacharias-verkehrsplanungen.de

(10) Der vorfahrtsgeregelte Knotenpunkt Söllinger Straße (B 244)/ Anbindung WG „Fabrikhof" verfügt über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe QSV = A, die auftretende Wartezeit für den Linkseinbieger in die Söllinger Straße ist mit 7,6 Sekunden äußerst gering. In der Anbindung staut sich maximal 1 Fahrzeug zurück (N-99). Aus Gründen der Leistungsfähigkeit sind keine Abbiegehilfe oder Linksabbiegestreifen entlang der B 244 vorzusehen.

(11) Auch laut RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) sind innerorts an angebauten Hauptverkehrsstraßen bei einem Hauptstrom MSV von 245 Kfz/h und 5 Linksabbiegern/h keine weiteren Maßnahmen wie Abbiegehilfe oder Linksabbiegestreifen erforderlich (< 20 Linksabbieger/h = unabhängig von Höhe des Hauptstroms keine Maßnahme bei angebauter HVS).

Hannover, September 2018

F. Bögert

i.A. Dipl.-Ing. Felix Bögert

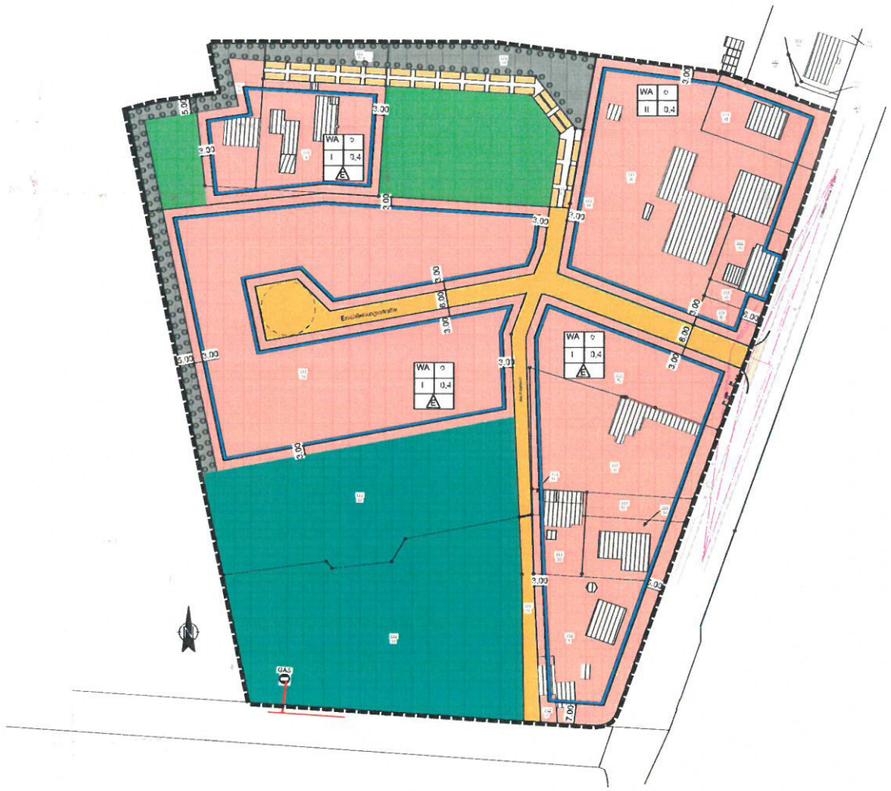
Lothar Zacharias

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Kartengrundlage: Entwurfsvermessung zum B-Plan 1:1000
auf Grundlage des Nachweises der Grenzpunkte im Liegenschaftskataster

Joachim Stein - Ewald Stroot b.b. Vermessungsingenieure Wolfsburg
Gemeinde: Schöningen Stadt
Gemarkung: Hoiersdorf
Flur: 2 Flurstück 111/63

Stand der Planunterlage: November / 2017



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Schöningen die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schöningen, den

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

der Verwaltungsausschuss Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof", Stadt Schöningen, Ortsteil Hoiersdorf, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Schöningen, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte (M 1 : 1000)

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Helmstedt - Stand: 11.11.2017
Emmerstedter Straße 21;38350 Helmstedt

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 15.11.2017)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den

(Amtl. Vermesser)

Planverfasser

der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro HHF
Unterdorf Süd 22
38838 Huy/ OT Röderhof

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN-ANHALT
Bettina Böttcher
1995-99-3-4
Architektin, Dipl.-Ing.

Röderhof, den 08.03.2019

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am
dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes ""Fabrikhof" sowie die Begründungen haben vom 07.02.2019
bis einschließlich 07.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schöningen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

der Rat der Stadt Schöningen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof" nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 26.03.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schöningen, den

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am
im Amtsblatt NR. für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof" ist damit am
rechtsverbindlich geworden.

Schöningen, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof" sind beachtliche Mängel der Abwägung oder die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des bebauungsplanes "Fabrikhof" nicht geltend gemacht worden.

Schöningen, den

Bürgermeister

Planzeichenerklärung
(Gemäß Planzeichen- und Baunutzungsverordnung von 2017)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 11 BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

E — nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

private Grünfläche

Flächen für Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Zweckbestimmung Wald durch Sukzession

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger und Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Absatz 2Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12,14 und Absatz 6 BauGB)

GAS — Zweckbestimmung Gas

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Flächen**
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt

2.2 Nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

3. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

3.1 Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes Pflanzgebot:

a) Je 1 m² Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtpflanzfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten vorzusehen.

b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

c) Die Gehölze sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

4. **Flächen für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

4.1 Für die Sukzessionsfläche Wald gilt:

a) Die Sukzessionsfläche ist in natürlichem Zustand zu belassen. Eingriffe sind einzig zur Gefahrensbwehr -insbesondere an den an öffentliche Fahr-, Geh- und Erschließungswege angrenzenden Waldrändern- durch einen Förster bzw. Forstbetrieb zulässig.

b) Das Anlegen von Wegen, Pfaden o.ä. ist verboten.

5. **Bauzeitenregelung**

Im Hinblick auf naturschutzrechtliche sowie waldschutzrechtliche Belange bezüglich sensibler Phasen - wie der Brutzeit – ist die Zeit der Baufeldfreimachung und Baumfällung in den Zeitraum zwischen Oktober und Februar des Folgejahres zu legen.

Pflanzliste zu 3.1 s) und b)

Strauchartige Gehölze:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen

Baumartige Gehölze:

Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Weißbirke
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 **Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fabrikhof

§ 2 **Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**

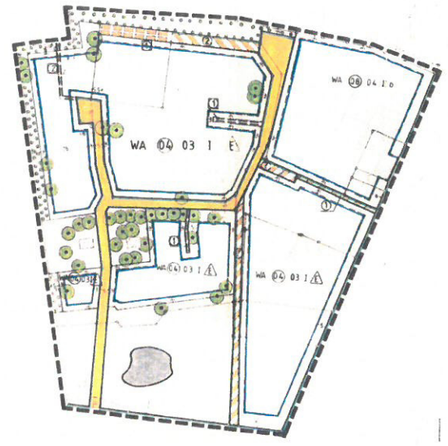
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von min. 20° - 48° zulässig

§ 3 **Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung**

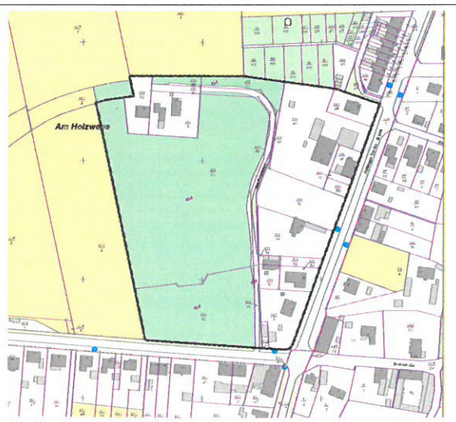
Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckung aus gebranntem Ton und Beton in den Farbenreihen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

§ 4 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.



Planzeichnung in der bisher wirksamen Fassung (ohne Maßstab)



Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Niedersachsen
Emmerstedter Straße 21 in 38350 Helmstedt
Katasteramt Helmstedt- Stand :11.11.2017

Satzung

März 2019

1. Änderung des Bebauungsplanes "Fabrikhof"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
Schöningen/OT Hoiersdorf
Maßstab 1:1000

Planungsbüro Harz-Huy-Fallstein GmbH Unterdorf Süd 22 38838 Huy/ OT Röderhof