

 Stadt Schöningen Der Bürgermeister	Vorlagen-Nummer
	22/2021
	Erstellt durch
	Fachbereich: Bauwesen Bearbeiterin: Frauke Hilal

Vorlage

Beratungsfolge

an	Zuständigkeit	Sitzungsdatum	öffentlich	nicht öffentlich
Verwaltungsausschuss	Zur Beschluss-empfehlung	23.03.2021	☐	☒
Ortsrat Hoiersdorf	Zur Beschluss-empfehlung	Anhörung des Ortsbürgermeisters gem. § 182 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 NKomVG	☒	☐
Rat	Zur Beschluss-fassung	25.03.2021	☒	☐

Mitzeichnung / Sichtvermerk

BGM	AV	FB 10	FB 13	FB 20	FB 21	80	GB	BehV
☒	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐
					6			

☒ Haushaltsrechtliche/finanzielle Auswirkungen siehe Sachverhaltsdarstellung

Tagesordnungspunkt:

Bauleitplanung der Stadt Schöningen - Bebauungsplan „Auf dem Bruckberge“
hier: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan soll den Namen „Am Kaffeebeek“ erhalten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Kaffeebeek“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Sachverhaltsdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 16.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf dem Bruckberge“ gefasst. Ziel der Planung ist die Erschließung eines Baugebietes zur Deckung des anstehenden Wohnungsbedarfs. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Als Arbeitstitel diente bisher die Bezeichnung „Auf dem Bruckberge“, da sich das Plangebiet direkt an die Straße „Auf dem Bruckberge“ in Hoiersdorf anschließt. Für den Namen des Bebauungsplanes wird seitens der Verwaltung die Bezeichnung „Am Kaffeebeek“ vorgeschlagen.

Vom Planungsbüro HHF GmbH wurde bereits ein Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht erarbeitet. Die Unterlagen sind anliegend beigefügt. Aufgrund der Datenmenge und der Größe der Planzeichnung werden die Unterlagen ausschließlich digital zur Verfügung gestellt.

Dieser Vorentwurf soll nunmehr zur Beratung und Beschlussfassung den Ratsgremien vorgestellt werden. Sodann ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Nach Einarbeitung der Stellungnahmen der Fachbehörden werden die gesamten Unterlagen erneut in den Ratsgremien behandelt.

Anlagen:

- Anlage 1: B-Plan Planzeichnung
- Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht

Der Bürgermeister

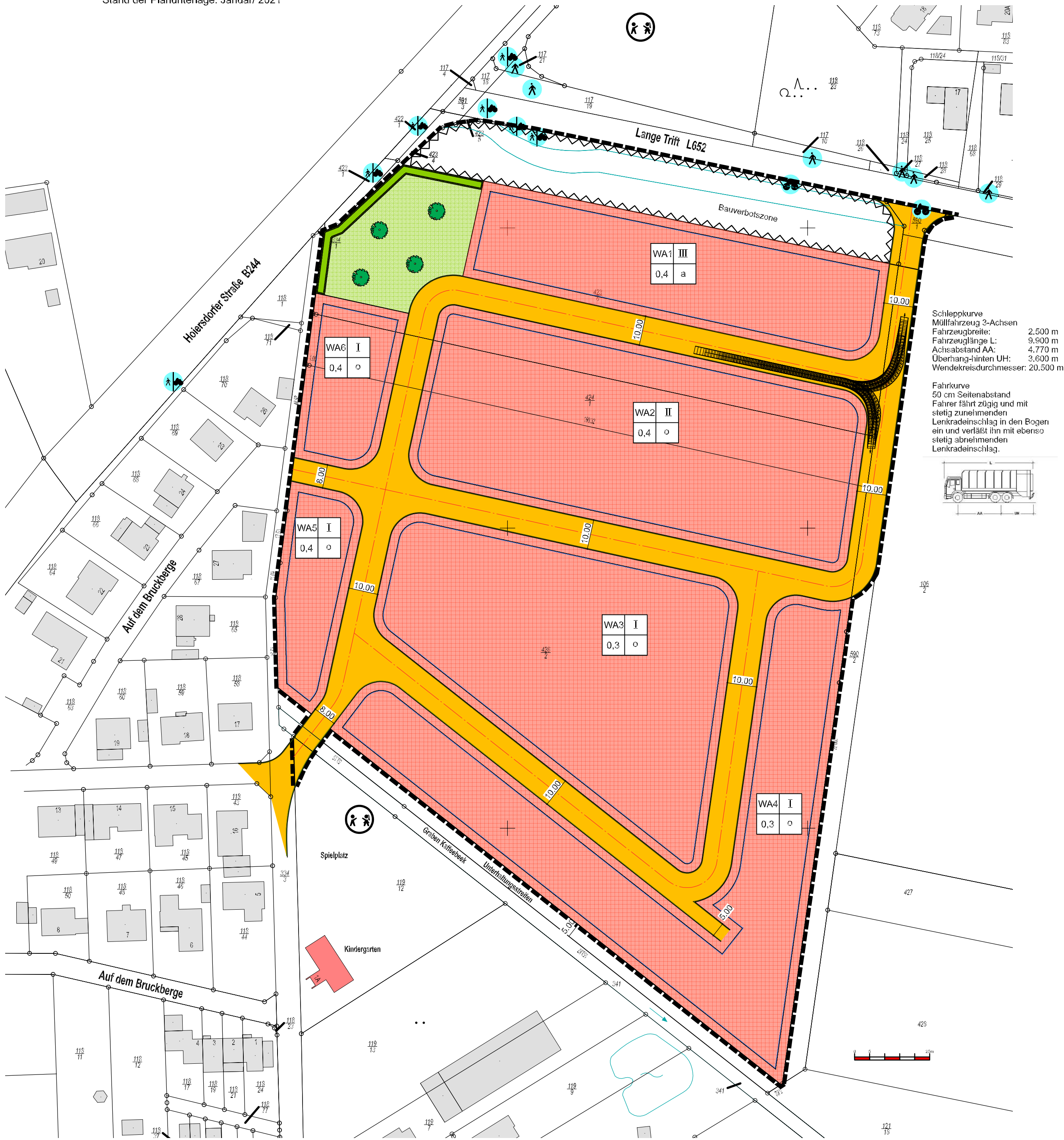
gez. Schneider

Schneider

Kartengrundlage: Lageplan Vorabzug 1:1000
auf Grundlage des Nachweises der Grenzpunkte im Liegenschaftskataster

Joachim Stein - Ewald Stroot ö.b. Vermessungsingenieure Wolfsburg
Gemarkung: Schöningen
Flur: 1 Gemarkung Hoiersdorf

Stand der Planunterlage: Januar/ 2021



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kaffeebeek"

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Wird in der Entwurfsplanung ergänzt.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Wird in der Entwurfsplanung ergänzt.

§ 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.

Planzeichenerklärung
(Gemäß Planzeichen- und Baunutzungsverordnung von 2017)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

I Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,3 Grundflächenzahl WA

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) mehrgeschossige Riegelbauweise- auch mit Terrassengeschossen über 50m zulässig
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsstflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

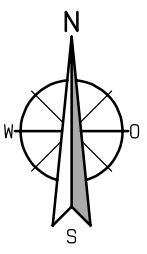
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

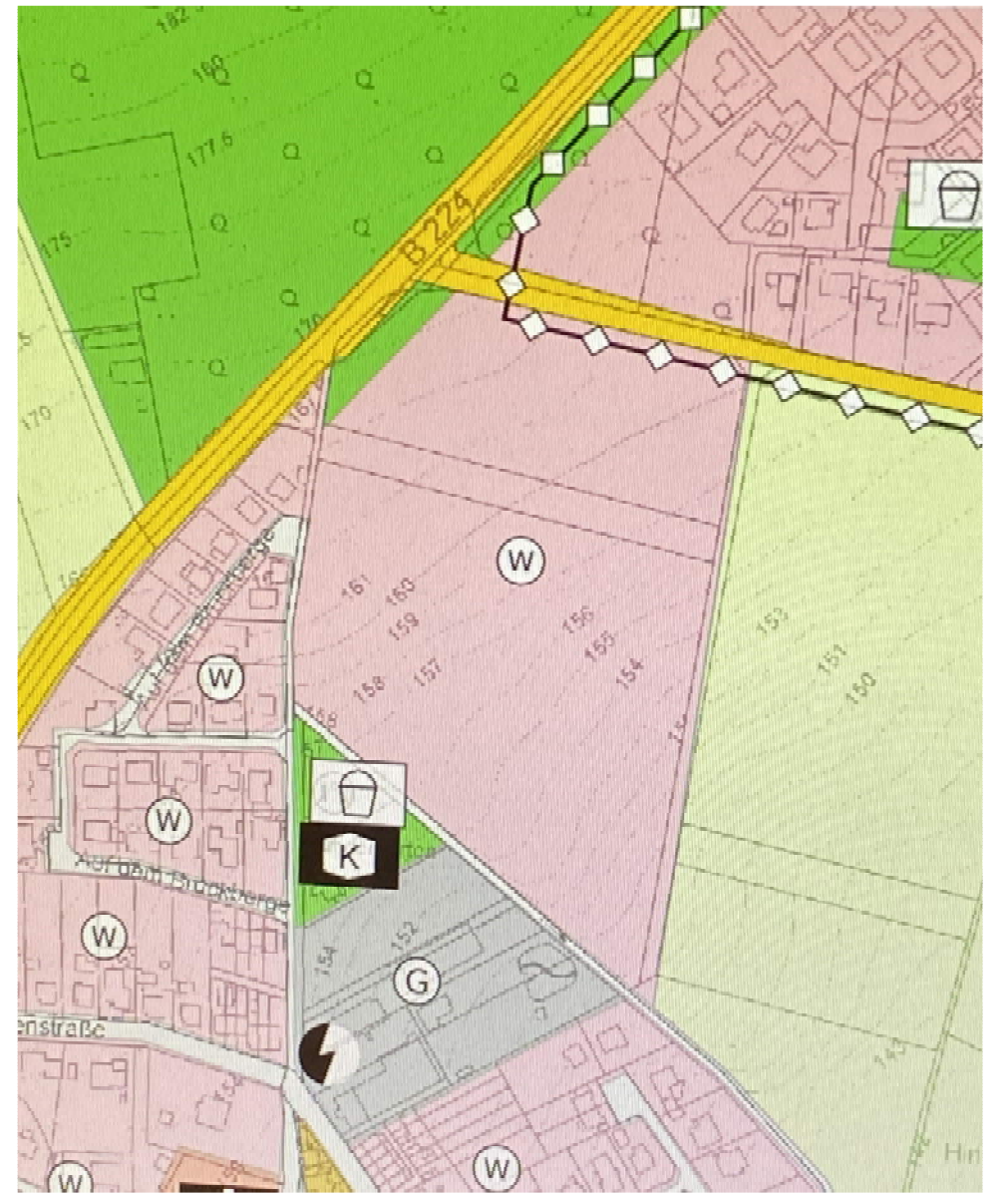
sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Ausschnitt Flächennutzungsplan Schöningen



Luftbild



Präambel Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts: (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Rechtsgrundlage sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 10 und 11 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244). Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ Schöningen / OT Hoiersdorf sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden erarbeitet von Planungsbüro HHF GmbH, Unterdorf Süd 22, 38838 Gemeinde Huy/OT Röderhof.	Aufstellung Der Stadtrat der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 16.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ Schöningen / OT Hoiersdorf [Beschluss-Nr.] beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Schöningen Nr. örtlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschieben vom mit Fristsetzung bis zum Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom und Fristsetzung bis zum frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am In Form eines Bürgergesprächs/Erörterungsgesprächs statt.	Entwurf Der Stadtrat der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am den Entwurfsbeschluss gefasst sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen [Beschluss-Nr.....] Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt der Stadt Schöningen örtlich bekannt gemacht. Gemäß § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (Stand 2021) des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ Schöningen / OT Hoiersdorf mit der Begründung mit Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 2021 bis 2021 durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich hat der Entwurf in der Zeit vom 2021 bis 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit erhielt bis zum 2021 Gelegenheit, sich zu dieser Planung zu äußern. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom 2021 und mit Fristsetzung bis zum 2021.	Abwägung/Satzungsbeschluss Nach Prüfung und Abwägung der zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit hat der Stadtrat der Stadt Schöningen in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Am Kaffeebeek“ Schöningen / OT Hoiersdorf, beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt [Beschluss-Nr.].	Ausfertigung Dieser Bebauungsplan [bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)] wurde nach dem am vom Stadtrat unter [Beschluss-Nr.] gefassten Satzungsbeschluss ausgefertigt. Er stimmt in seinen Festsetzungen mit der durch diese Beschlussfassung geäußerten Willensbekundung des Gemeinderates überein.	Inkraftsetzung Der Beschluss-Nr. ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Schöningen Nr. örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Am Kaffeebeek“ Schöningen / OT Hoiersdorf in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ Schöningen / OT Hoiersdorf ist eine / keine Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.
Schöningen, den	Schöningen, den	Schöningen, den	Schöningen, den	Schöningen, den	Schöningen, den	Schöningen, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Neuaufstellung Bebauungsplan "Am Kaffeebeek" Schöningen - Ortsteil Hoiersdorf" Vorentwurf



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

A 1 - Maßstab 1:1000
Stand: März 2021

Datum	Änderung

VORENTWURF

Bebauungsplan „Am Kaffeebeek“

Baugebiet „Am Kaffeebeek“ in Hoiersdorf

Begründung mit Umweltbericht



Bebauungsplan „Am Kaffeebeek“ Schöningen / OT Hoiersdorf

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Vorentwurf
März 2021

Auftraggeber: Stadt Schöningen
Markt 1
38364 Schöningen

Planung:



Unterdorf Süd 22
38838 Gemeinde Huy/OT Röderhof

Vermessung:



Joachim Stein – Ewald Stroot (vormals Müller & Gade)

BERATENDE INGENIEURE
Mitglieder der Ingenieurkammer Niedersachsen

Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg

Tele: 05361/2788-0
Fax: 05361/25264
info@vermessung-wolfsburg.de
www.vermessung-wolfsburg.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Allgemeine Begründung	5
1. Vorbemerkungen und Rahmenbedingungen	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Kartengrundlage.....	6
1.4 Beschreibung des Plangebietes, Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse.....	6
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.2 Planungsanlass	8
2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans	8
3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen	9
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-	9
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008) Regionalverband Großraum Braunschweig.....	9
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Katastrophenschutz, Kampfmittel	11
3.5 Denkmalschutz, Archäologie	11
4. Bestandsaufnahme, Planungsinhalte, Begründung der Festsetzungen.....	11
4.1 Größe des Geltungsbereiches.....	11
4.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen im Geltungsbereich	11
4.3 Bisherige Nutzungen im Geltungsbereich.....	12
4.4 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO).....	13
4.5 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)	13
4.6 Baugrenzen, Bauweise (§§ 22-23 BauNVO)	14
5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange	15
5.1 Verkehrserschließung	15
5.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung / Wasserrechtliche Belange.....	17
5.3 Ver- und Entsorgung	17
5.4 Brandschutz	20
5.5 Emissionen, Immissionen.....	20
5.6 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	21
5.6 Sonstige Belange	22

6. Flächenbilanz	22
7. Durchführung der Planung und Kosten	22
 Teil B - Umweltbericht	 24
1. Einleitung	24
1.1 Inhalt und Ziele der Planung.....	24
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	25
1.3 Stellungnahmen mit umweltrelevanten Themen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1, 2 u. § 4 Abs. 1, 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB (Zusammenfassung)	32
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	33
2.1 Bestandsaufnahme	33
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung	48
2.3 Planungsalternativen.....	55
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	56
2.5 Auswirkungen der Maßnahmen auf die Schutzgüter	57
3. Zusätzliche Angaben	58
3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	58
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	60
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	61
3.4 Verfahrensablauf.....	62
3.5 Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen	62
3.6 Anlagen.....	62

Teil A - Allgemeine Begründung

1. Vorbemerkungen und Rahmenbedingungen

Die Stadt Schöningen kann derzeit keine freien Bauplätze zum Verkauf anbieten. Das Baugebiet "Hopfengarten" ist bereits seit 2 Jahren ausverkauft und die neu erschlossenen Grundstücke im Baugebiet "Am Fabrikhof" in Hoiersdorf waren innerhalb kürzester Zeit vergeben. Die Nachfrage an Bauplätzen für die Errichtung von Wohnhäusern ist weiterhin sehr hoch.

Nunmehr wurde durch den Vorhabensträger ein Entwurf einer möglichen Erschließung der Freifläche zwischen dem Ortsteil Hoiersdorf und dem Baugebiet "Bohrfeld" südlich der Straße "Lange Trift" vorgestellt. Die Fläche gehört zur Gemarkung Hoiersdorf und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Seitens der Stadt Schöningen wird die Überplanung der Fläche als Baugebiet befürwortet. Für die Erschließung des Baugebietes wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabensträger abgeschlossen.

Um für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist ein Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren aufzustellen. Das Bauleitverfahren 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.

1.1 Aufstellungsbeschluss

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 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit dem § 8 des BauGB "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in seiner Sitzung am 16.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ Stadt Schöningen, OT Hoiersdorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- Planzeichenverordnung (PlanzV),
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012
Bauordnung des Landes Niedersachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Kommunalverfassungsgesetz
Rechtsgrundlage sind die §§ 1, 4, 5 sowie 10 und 11 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
Niedersächsisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 386)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
Niedersächsisches Wassergesetz in der Fassung vom 19. Februar 2010 (GVBl. Nr. 5 vom 25.02.2010), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. S. 477)

1.3 Kartengrundlage

Die Planzeichnung für den Vorentwurf wurde auf Grundlage des vom Vermessungsbüro Joachim Stein-Ewald Stroot, Wolfsburg zur Verfügung gestellten Lageplan-Vorabzugs - im Maßstab 1:1.000 erstellt. *(Die Grundlage des Lageplanes ist die amtliche Liegenschaftskarte im UTM-System, welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist).*

1.4 Beschreibung des Plangebietes, Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Kaffeebeek", Stadt Schöningen / Ortsteil Hoiersdorf befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Hoiersdorf. Hierbei handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) ohne schützenswerten Bewuchs.

Das Plangebiet soll im Norden von der Landesstraße L 652 „Lange Trift“ aus erschlossen werden. Eine weitere öffentliche Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Straße „Auf dem Bruckberge“ im Westen.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um etwa 20 Höhenmeter ab. Nach Lage und Topographie ist dieses Baugebiet weithin einsehbar. Es bildet einen Lückenschluss zwischen dem nördlichen Ortsrand von Hoiersdorf und dem südlichen Ortsrand von Schöningen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur beider Orte getroffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 423/6, 424/1 und 426/2 in der Flur 1 der Gemarkung Hoiersdorf sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 590/2 in der Flur 26 der Gemarkung Schöningen mit einer Gesamtfläche von ca. 47.830 m². Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die einzelnen Flurstücke gehören derzeit noch verschiedenen Eigentümern, die dem Vorhaben zustimmen und sich bezüglich der zukünftigen Eigentumsverhältnisse in Verhandlung befinden.



Abb. 1: Luftbild Hoiersdorf/Schöningen mit Kennzeichnung des von der Bauleitplanung betroffenen Plangebietes (Google)

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Landesstraße L 652 „Lange Trift“ mit angrenzender Wohnbebauung (B-Plangebiet „Bohrfeld“,
- im Nordwesten die Ortsverbindungsstraße Schöningen-Hoiersdorf (B244) mit gegenüberliegender Kleingartensiedlung,
- im Westen das Wohngebiet (B-Plan) „Schwarzer Weg 2“ mit der Erschließungsstraße „Auf dem Bruckberge“,
- im Süden der Graben „Kaffeebeek“ mit angrenzendem B-Plangebiet „Schwarzer Weg 1“ mit einer öffentlichen Spielplatzfläche, einem Kindergarten sowie einem eingeschränkten Gewerbegebiet,
- im Osten Ackerflächen

Im Umfeld befindet sich außer der Wohnnutzung bzw. der Kindertagesstätte keine weitere schützenswerte Nutzung. Erhebliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen/OT Hoiersdorf von 1980 ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt.

Da es für das Plangebiet noch keinen Bebauungsplan gibt und es nun für Wohnzwecke erschlossen werden soll, ist die Aufstellung eines B-Plans im zweistufigen Verfahren notwendig.

2.2 Planungsanlass

Da die Nachfrage an Baugrundstücken in Hoiersdorf und Schöningen weiterhin sehr hoch ist und die Stadt derzeit keine freien Bauplätze anbieten kann, soll mit dem verbindlichen Bauleitverfahren für das Plangebiet „Am Kaffeebeek“ die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Im Plangebiet sollen je nach Bedarf maximal 40 Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern mit den notwendigen Erschließungsstraßen entstehen. Das Bauleitverfahren dient somit insbesondere der Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Das Plangebiet wird durch den Vorhabensträger erschlossen und anschließend an die Stadt Schöningen zurückgeführt. Hierzu wird zwischen den Parteien ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Aufgrund der günstigen Lage und der ausreichenden Größe des Plangebietes für dieses Vorhaben und der Ausweisung als Wohnbaufläche im F-Plan der Stadt Schöningen/OT Hoiersdorf, kann aus diesem der B-Plan entwickelt werden.

2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden, ist die Einleitung eines Bauleitverfahrens entsprechend § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren entsprechend §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele und Zwecke angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bereitstellung bedarfsgerechter Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden incl. öffentlicher Verkehrserschließung
- Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Förderung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern

- Fortentwicklung des Ortsteils Hoiersdorf nebst Anpassung an die Kernstadt Schöningen sowie die damit verbundene Erhaltung und Entwicklung bereits vorhandener zentraler Versorgungsbereiche
- Einführung einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung des Plangebietes

Für die Standortwahl für sprechen folgende Gründe:

- Das Plangebiet grenzt direkt an das örtliche öffentliche Straßennetz und kann ohne großen Aufwand an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden. Somit gilt das Plangebiet als erschlossen.
- Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen/Hoiersdorf als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen und wird insofern aus diesem entwickelt.
- Die günstige Lage und die ausreichende Größe des Plangebietes ist für eine Ausweisung von Bauflächen als allgemeines Wohngebiet geeignet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ dient der Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse sowie 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.

3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-

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 siedlungsnaher 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 Versorgungsstrassen nicht zerschnitten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird insbesondere diesen Festlegungen des LROP-Nds Rechnung getragen. Die Aufstellung 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 den Ortsteil Hoiersdorf 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.

Im Ortsteil Hoiersdorf sind weder Entwicklungsflächen vorgesehen, noch ist er von einem der Schutzgebiete: Überschwemmungsgebiet nach Wassergesetz, Trinkwasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet bzw. Natura 2000-Gebiet betroffen.

Das Ziel des Bebauungsplans ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen, in Kraft getreten am 07.11.1980, ist für den Bereich des Plangebietes „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan „Am Kaffeebeek“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wobei die Grundzüge des vorbereitenden Bauleitplans unangetastet bleiben.

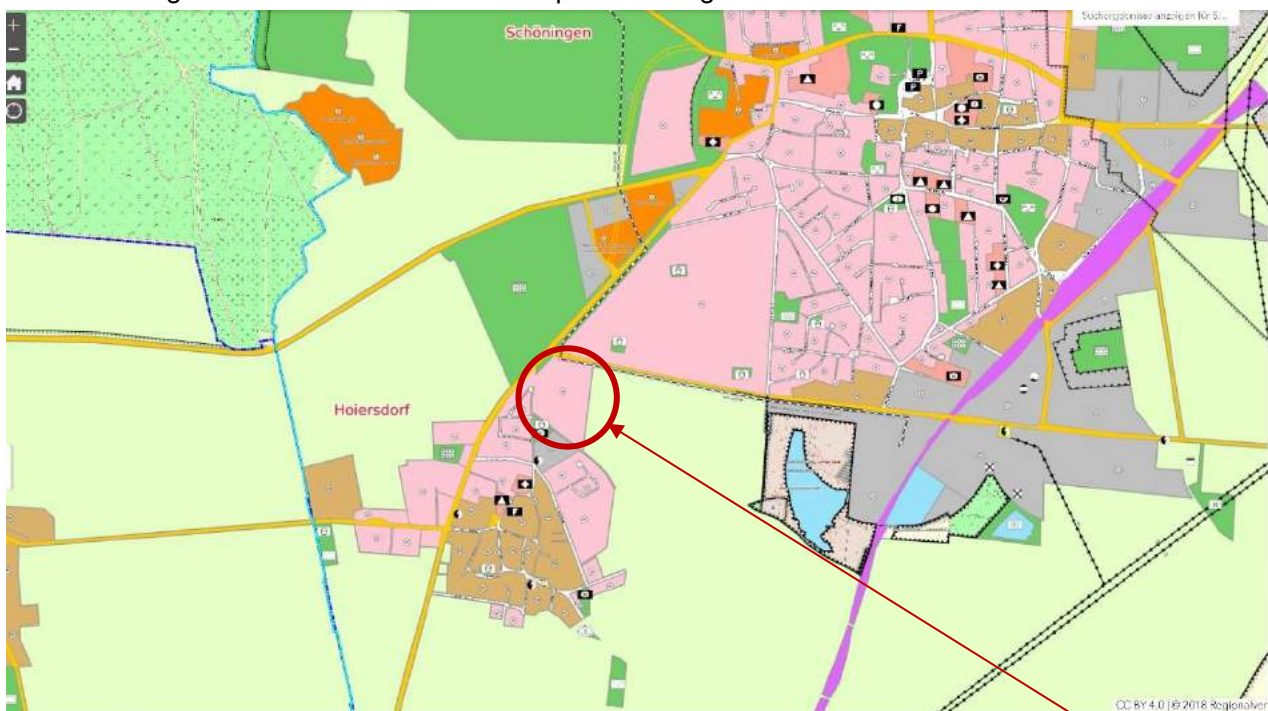


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen F-Plan der Stadt Schöningen mit Kennzeichnung des Plangebietes.

3.4 Katastrophenschutz, Kampfmittel

Obwohl bislang keine Erkenntnisse vorliegen, kann der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Auf Grund ständiger Aktualisierungen kann die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sind im Bundesland Niedersachsen die Kommunen als örtliche Ordnungsbehörden, die im Wege der Amtshilfe vom Kampfmittelbeseitigungsdezernat (Dezernat 6) der Regionaldirektion des LGLN Hannover unterstützt werden.

Rechtsgrundlage: Niedersächsisches Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG) vom 19. Januar 2005 (Nds. GVBl. 2005, 9) i.V.m. dem Runderlass „Kampfmittelbeseitigung“ des Umweltministeriums Niedersachsen vom 8.12.1995 (Az.: 505-62827/40 -, Nds. MBl. Nr. 4/1996).

3.5 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.

Durch die bisherige intensiv-landwirtschaftliche Nutzung dürften ggf. etwaige Fundstellen zerstört worden sein. Sollten dennoch wider Erwarten archäologische Funde angetroffen werden, so gelten die Informationspflichten und Verhaltensmaßregeln aus § 14 NDSchG.

4. Bestandsaufnahme, Planungsinhalte, Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ Hoiersdorf soll eine bauliche Nutzung im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht werden, welche die vorgenannten Zielstellungen verwirklicht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1 Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 47.830 qm und umfasst die Flurstücke 423/6, 424/1 und 426/2 in der Flur 1 der Gemarkung Hoiersdorf sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 590/2 in der Flur 26 der Gemarkung Schöningen.

4.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen im Geltungsbereich

Im nur etwa 500 m entfernt liegenden B-Plangebiet „Fabrikhof“ ergab die Baugrunduntersuchung durch die „Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH“ (GUU) aus Braunschweig folgende Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen, die aufgrund der geringen Entfernung mit denen im Plangebiet vergleichbar sein dürften.

„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 -).

Für Bauvorhaben im Planungsbereich (Anm.: B-Plangebiet „Fabrikhof“) 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 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.²

Die vermutlich 1-2 m mächtige Mutterboden- und Lößlehmschicht im Plangebiet weist eine hohe natürliche Fruchtbarkeit auf. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führt jedoch in der Regel zur Störung der Bodengenese und bringt Veränderungen der natürlichen Horizontfolge mit sich. Darüber hinaus ist durch Düngung der Felder von einer Eutrophierung (Überangebot der Nährstoffe Stickstoff und Phosphor) des Bodens auszugehen.

Im Rahmen der weiteren Planung wird die Einschätzung eines Bodengutachters für das Plangebiet „Am Kaffeebeek“ eingeholt und die vorstehenden Daten aktualisiert bzw. angepasst. Bei der Bauausführung sind dann die Hinweise des Bodengutachters zu beachten. Er ist in den Bauprozess mit einzubeziehen.

Werden bei der weiteren Planung 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 ca. 4,78 Hektar. Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerwirtschaftlich genutzt. Die Feldrandbereiche weisen einen Grünstreifen auf.

¹ „Baugrund- und Altlastenuntersuchung“ durch die „Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH“ (GUU), Braunschweig, 1991

² Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 25.07.2018 für B-Plangebiet „Fabrikhof“

Begründung der Festsetzungen

4.4 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet „Am Kaffeebeek“, am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Hoiersdorf gelegen, ist im F-Plan der Stadt Schöningen als Wohnbaufläche dargestellt. Das ermöglicht im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine Weiterentwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Da die Wünsche der Bauinteressenten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sehr vielfältig sind, werden mehrere kleine allgemeine Wohngebiete mit differenzierten Festsetzungen angelegt.

4.5 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) in allgemeinen Wohngebieten 0,4. Das Plangebiet soll sich mit seiner Bebauung in das vorhandene örtliche Erscheinungsbild bzw. die Nachbarbebauung einfügen. Die Nachbarbebauung ist geprägt von 1- 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Sattel- und Walmdächern und einer Dacheindeckung aus vorwiegend anthrazithfarbenen Tonziegeln. Die Nebengebäude und Garagen sind meist 1-geschossig mit Sattel-, Flach- oder Pultdach.

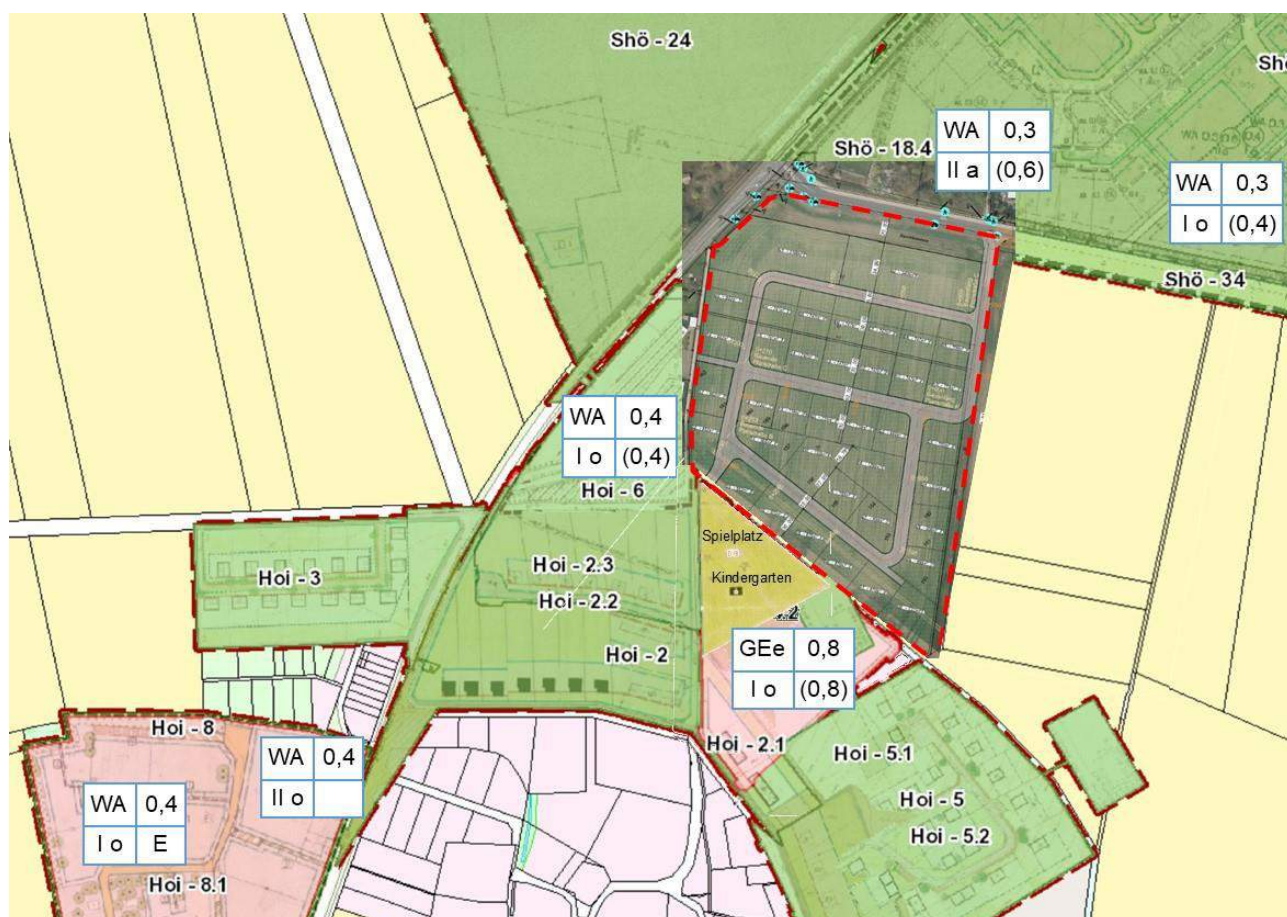


Abb. 3: Lageplan mit Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung in den angrenzenden B-Plan-Gebieten

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein großzügig angelegter öffentlicher Spielplatz und eine Kindertagesstätte, die von den Bewohnern des Plangebietes mit genutzt werden können.

Durch eine Staffelung der Festsetzungen soll sowohl den geografischen Gegebenheiten, als auch bereits vorhandenen Immissionen und dem Landschaftsbild Rechnung getragen werden. Desweiteren erfolgen die Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden B-Plan-Gebiete.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes - entlang der Landesstraße L 652 „Lange Trift“ - wird eine GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige Geschossigkeit von III festgesetzt. In diesem Planbereich soll die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern geschaffen werden.

Aufgrund des hohen Interesses an zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Pultdach wird für das südlich daran anschließende Baugebiet wird eine GRZ von 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise (II) festgesetzt.



Abb. 4: westlich angrenzende Bebauung im Wohngebiet „Schwarzer Weg 2“

In der südlichen Hälfte des Plangebietes wird aufgrund der ausreichenden Grundstücksgröße für die Baugrundstücke eine GRZ von 0,3 mit der Begrenzung auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Damit soll ein kontrollierter und harmonischer Übergang von der Offenlandfläche im Süden bis hin zur größtmöglichen Verdichtung der Bebauung im Norden erreicht werden.

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 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

4.6 Baugrenzen, Bauweise (§§ 22-23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Hauptanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Damit ist nicht nur die Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes gewährleistet, sondern auch ein Löschangriff der Feuerwehr mit einer Länge von max. 50 m.

Im nördlichen Baugebiet wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) eine mehrgeschossige Bebauung mit einer Gebäudelänge von über 50 m ermöglicht. Da für die Mehrfamilienhäuser keine ausreichend große Fläche für Mietergärten zur Verfügung steht, ist hier auch die Bebauung mit Terrassengeschoßen zulässig. Bei Einhaltung schallschützender Maßnahmen an den Gebäuden selbst, dient eine solche Riegelbebauung gleichzeitig dem Schallschutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Für das südlich angrenzende Baugebiet wird eine Bebauung in offener Bauweise (o) mit zweigeschossigen Wohnhäusern festgesetzt, die ein Pultdach erhalten sollen. Die Mindestdachneigung für die Pultdächer sollte in Anlehnung an die üblichen Sattel- oder Walmdachformen 22° betragen. Mit dieser Dachneigung wäre auch eine Eindeckung mit Flachdachziegeln möglich. Im westlichen Randbereich und auf den Baufeldern in der Südhälfte des Plangebietes wird eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Einzel- oder Doppelhäuser sollten hier ein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Mindestdachneigung von 22° bis 48° erhalten. Festsetzungen hierzu werden in der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung getroffen.

Mit der offenen Bauweise soll die lockere Bebauung im Ortsteil Hoiersdorf fortgesetzt werden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

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).

Verkehrsanbindung

Die Haupteerschließung des Baugebietes ist von der nördlich angrenzenden Landesstraße L 652 „Lange Trift“ aus über eine neue, nach Süden einbindende Zufahrtsstraße geplant. Dazu soll ein Teilstück des Feldweges (Flurstück 590/2 in der Flur 26, Gemarkung Schöningen fachgerecht ausgebaut werden. Weitere Anbindungen sollen an die bereits bestehende Gemeindestraße „Auf dem Bruckberge“ im westlich angrenzenden B-Plan-Gebiet „Schwarzer Weg 2“ geschaffen werden.

Die Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den Bau von neuen Straßenverkehrsflächen. Maßgebliche Begegnungsverkehre werden in den neuen Straßenabschnitten breitenmäßig berücksichtigt. Die Festlegung der Querschnitte erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Schöningen unter Einbeziehung der voraussichtlichen Verkehrsbelastung. Hierbei werden die Planungsparemeter der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) angewendet.

Sämtliche Einmündung und Kurvenbereiche werden mit Hilfe eines Schleppkurvennachweises für die Befahrung mit einem 2-achsigen Müllfahrzeug mit Nachläufer bzw. ein Feuerwehrauto mit 10 m Länge ausgebildet. Der Straßenausbau erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Abwasserzweckverbänden, um Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine ausreichende Beleuchtung sicherzustellen.

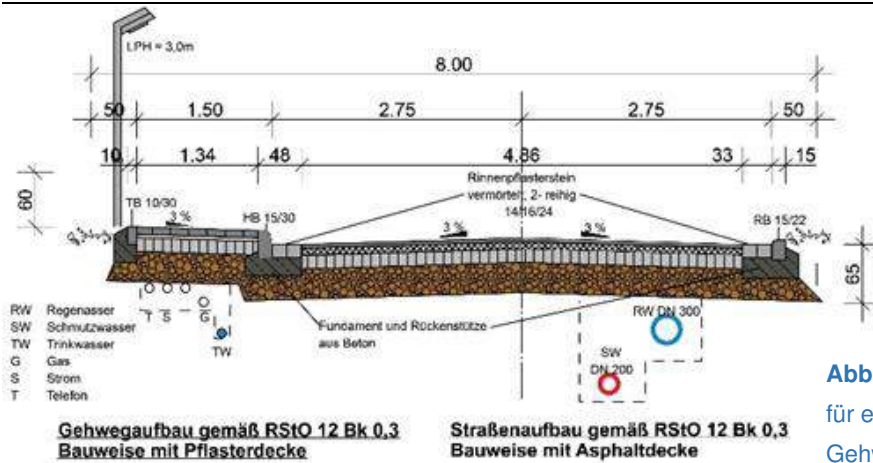


Abb. 5: Beispiel eines Regelquerschnittes für eine Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg mit einer Gesamtbreite von 8,00 m

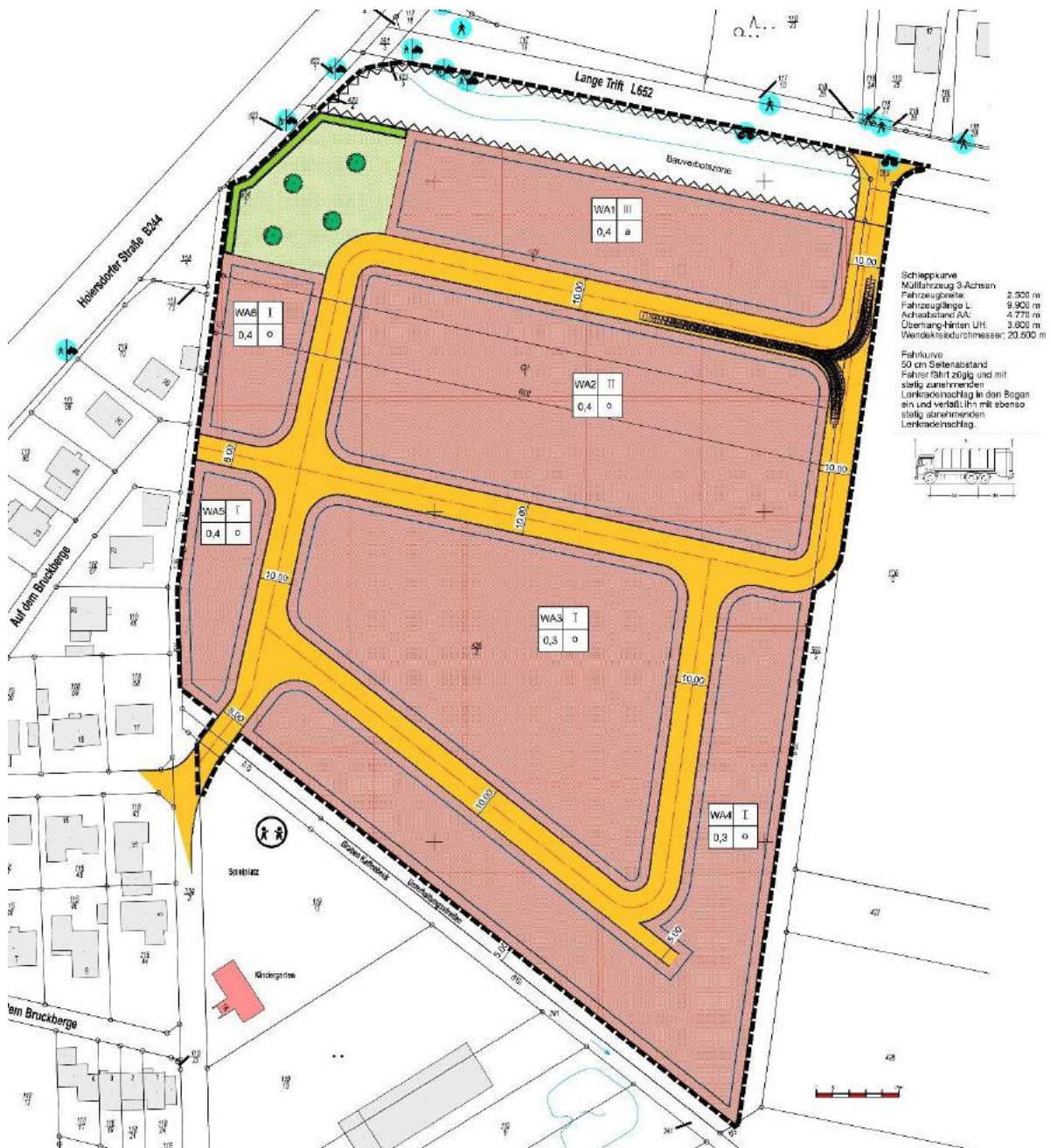


Abb. 6: Beispiel einer Schleppkurve für die Straßenführung im Plangebiet für einen 3-Achser-LKW, ein Müllfahrzeug mit Nachläufer oder eine Feuerwehr mit 10 m Länge

Nach dem fachgerechten Ausbau der Erschließungsstraßen werden diese an die Stadt Schöningen zurückgeführt. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Schöningen und dem Erschließungsträger (Vorhabensträger) abgeschlossen. Die Stadt ist dann für die öffentliche Widmung und die Aufnahme des entsprechenden Straßenstückes in das Straßenbestandsverzeichnis verantwortlich.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Einstellplätze für die Wohnhäuser werden im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme auf dem Grundstück entsprechend des Bedarfs und im Abgleich mit § 47 NBauO hergestellt. Im gesamten Wohngebiet werden entlang der Erschließungsstraßen weitere öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

5.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung / Wasserrechtliche Belange

Im Plangebiet des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung. Der südlich angrenzende Graben „Kaffeebeek“ wird als Gewässer 3. Ordnung eingestuft, für dessen Gewässerunterhaltung der Aue-Unterhaltungsverband zuständig ist. Zur Gewässerunterhaltung ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Aus diesem Grund beginnt die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes im Abstand von 5 m vom Graben.

Um Vernässungsprobleme aufgrund einer geringen Wasserdurchlässigkeit oberflächennaher, lehmig-schluffiger Böden zu vermeiden, ist es notwendig, vor Baubeginn standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Eine Versickerung der anfallenden Wässer ist nach ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 in Böden möglich, die einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \geq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s aufweisen.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse des Bodengutachters sind die am untersuchten Standort anstehenden bindigen Böden (Schwarzerde, Löß, Mergel) als nur gering durchlässig und damit wasserstauend einzuschätzen.

Für eine Versickerung anfallender Wässer bietet sich unter den gegebenen Bedingungen und unter Voraussetzung einer ausreichenden Grundstücksgröße eine flächenhafte Versickerung bzw. Verrieselung der anfallenden Wässer über den begrünten Mutterboden an.

Angestrebt wird eine möglichst schadlose Niederschlagswasserbeseitigung. Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser möglichst gering zu halten, sind für die Befestigung von offenen Stellplätzen und sonstigen Flächen versickerungsfähige Bodenbeläge (Pflasterungen, Schotterrasen) zu verwenden. Grundsätzlich wird eine möglichst große versickerungsfähige Freifläche angestrebt.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Verband und Erschließungsträger zu regeln.

Die Lage, Art, Höhe und den Nenndurchmesser des Anschlusskanals sowie die Anordnung von Revisionsschächten bestimmt der Verband.

Sollte der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht im Freigefälle erfolgen können, so ist durch den Grundstückseigentümer eine Hebeeinrichtung auf seine Kosten herzustellen und zu betreiben.

Trinkwasser:

Im Bereich der Straßen „Lange Trift“ mit dem angrenzenden Wohngebiet „Bohrfeld“ und „Am Kaffeebeek“ mit dem angrenzenden Wohngebiet „Schwarzer Weg 2“ befinden sich entsprechende Verteilnetzleitungen für Trinkwasser, über welche eine Erschließung des Plangebietes möglich ist. Die Verlegung neuer Trinkwasserleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Die Anschlusspunkte für die einzelnen Grundstücke werden vom Versorger vorgegeben.

Niederschlagsentwässerung

Die noch unbebauten Flurstücke liegen an keinem öffentlichen Regenwasserkanal.

Aufgrund der ausreichenden Grundstücksgrößen im Plangebiet ist eine flächenhafte Versickerung bzw. Verrieselung der anfallenden Wässer über Zisternen und den begrünten Mutterboden geplant, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Die Berechnung des Regenabflusses erfolgt im *Zeitbeiwertverfahren*, in dessen Ergebnis das notwendige Regenrückhaltevolumen und damit die Größe und Ausführung der jeweiligen Zisternen ermittelt wird.

Überstauende Wässer sollen in ausreichendem Abstand von den Gebäuden weg überlaufen und in den angrenzenden Grünflächen versickern können.

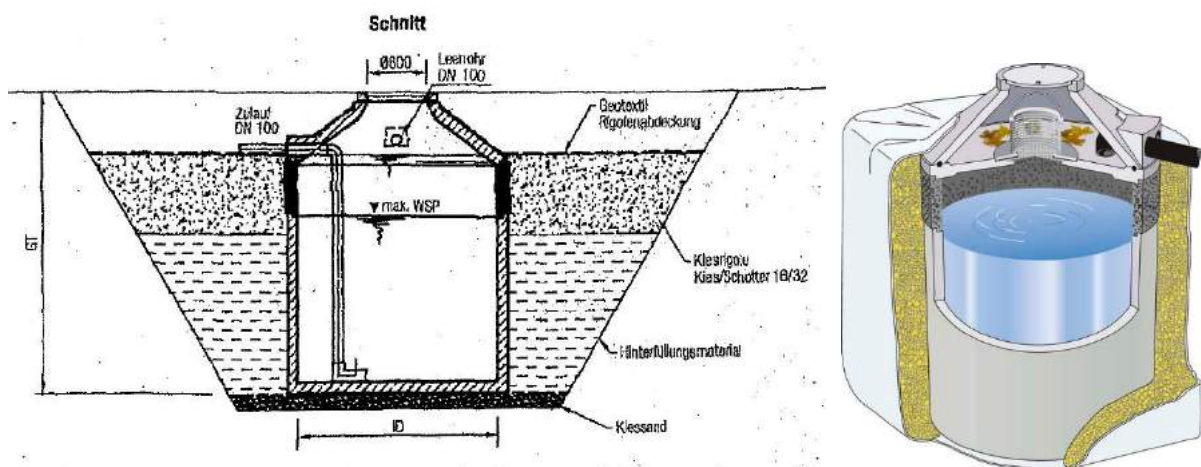


Abb. 7: Beispiel für eine Zisternenausführung

- Träger der Elektroenergie- und Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG.
Im Bereich der Straßen „Lange Trift“ und „Auf dem Bruckberge“ mit den angrenzenden Wohngebieten befinden sich entsprechende Verteilnetzleitungen für Strom und Gas, über welche die Erschließung des Plangebietes möglich ist.
- Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG.
Im Bereich der Straßen „Lange Trift“ und „Auf dem Bruckberge“ mit den angrenzenden Wohngebieten befinden sich entsprechende Telekommunikationslinien der Telekom.

In den neuen Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen werden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

Weiterhin werden im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verfügung gestellt und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom gesichert.

Für geplante Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, soll die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH erfolgen.

- Träger der Abfallentsorgung ist die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Helmstedt. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte öffentliche Straßennetz gewährleistet werden. Für die vorübergehende Aufbewahrung von häuslichen Abfallstoffen sind bewegliche Abfallbehälter aufzustellen. Die erforderlichen Flächen dafür sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die öffentliche Verkehrswegeführung im Plangebiet wird so gestaltet, dass ein Rückwärtsfahren vermieden wird, die Kurvenradien entsprechend eines Schleppkurvennachweises ausgebildet werden und Bordsteine bei Kurvenfahren eines dreiachsigen Müllfahrzeugs nicht überfahren werden müssen.

Folgende weitere Hinweise sind zu beachten:

Bauherren, als Abfallerzeuger oder Abfallbesitzer sind verpflichtet, die anfallenden Abfälle einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern gemäß Gewerbeabfallverordnung getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen. Die getrennte Erfassung ist zu dokumentieren und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Beim Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallbehörde eine Kopie des entsprechenden Entsorgungsnachweises vorzulegen.

Bei der Entsorgung der einzelnen Abfälle sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F. einzuhalten. Die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle ist mittels Belegen nachzuweisen.

5.4 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. Hierzu erfolgen im weiteren Planverlauf noch Abstimmungen.

Sollten Teile von baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden, sind Feuerwehrrstellflächen entsprechend der Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehruzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehruzufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

Die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser gemäß DVGW W405 im Plangebiet ist derzeit nicht gegeben. Aus diesem Grund müssen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes neue Unterflurhydranten gesetzt werden. Die Abstimmung über die Lage und Leistungsfähigkeit erfolgt zwischen dem Erschließungsträger und der Purena GmbH in Wolfenbüttel.

5.5 Emissionen, Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen vorhanden, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Innerhalb des Plangebietes sind nur in begrenztem Umfang Emissionen zu erwarten, die typischerweise in jedem Wohngebiet auftreten.

Von außen wirken im Wesentlichen Immissionen von der nördlich angrenzenden Landesstraße L652 „Lange Trift“ und der nordwestlich angrenzenden B244 „Hoiersdorfer Straße“ 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.

Inwiefern diese Richtwerte insbesondere im nördlichen Randbereich eingehalten werden, sollte durch die Ermittlung des Verkehrsaufkommens und eine Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme von einem Fachbüro erarbeitet werden. Anhand der Ergebnisse können die notwendigen baulichen Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden.

Im Plangebiet können weiterhin aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen temporär landwirtschaftliche Emissionen wie Staub, Geruch oder Lärm durch Großmaschinen auftreten.

Auf das Plangebiet wirken somit normale Störungen ein, die gesunde Wohnverhältnisse für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes und die Anwohner in der Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.

5.6 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ der Stadt Schöningen / OT Hoiersdorf wird als zweistufiges Regelverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der vorliegende Entwurf 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).

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen oder Objekte, die nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt 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 Aufwertung der nicht versiegelten Flächen durch gelenkte Bepflanzung sowie das Anlegen von Grünflächen abgewendet werden.

Besondere oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten sich im Plangebiet nicht ansiedeln, da in der Vergangenheit eine regelmäßige ackerbauliche Bewirtschaftung der überplanten Flurstücke stattfand.

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, Straßenverkehrswege und befestigter Stellplätze.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs unter Anwendung des sog. „Städtetagmodells“ wird als Referenzzustand die tatsächliche örtliche Situation angesetzt. Die Bilanzierung findet sich in der Anlage 1.

Durch die Bauherren sind innerhalb von 2 Jahren nach Verwirklichung der Baumaßnahme nicht bebaute Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen bzw. als Gartenanlagen zu gestalten.

Weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können noch nicht benannt werden. Hierzu finden noch Abstimmungen mit der Stadt Schöningen und der Bauaufsicht des Landkreises Helmstedt statt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird mit den Auflagen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet. Der Bauherr, als Abfallerzeuger oder Abfallbesitzer, ist verpflichtet, die anfallenden Abfälle einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z.B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Angesichts der Nähe zu den Ackerflächen können zeitweise landwirtschaftliche Emissionen wie Staub, Geruch oder Lärm auftreten, die auch ohne die Überbauung des Plangebietes vorhanden sind. Zusätzliche Belästigungen durch störenden Lärm, starke Beleuchtung, unangenehme Gerüche, Stäube, etc. sind zeitbegrenzt während der Bauzeit zu erwarten.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt, in welchem vorwiegend Einfamilienhäuser entstehen, ist mit einer ruhigen Lebensweise und mit für Wohngebiete üblichem Anliegerverkehr zu rechnen.

Hinsichtlich der EnEV-Anforderungen und der stetig steigenden Energiepreise ist davon auszugehen, dass schon im Rahmen der Planung die Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Haustechnik sowie eine Vermeidung schädlicher oder geruchsintensiver Abgase angestrebt wird.

5.6 Sonstige Belange

In unmittelbarer Nähe, südlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein großzügiger Kinderspielplatz sowie eine Kindertagesstätte. Dieser Kinderspielplatz kann von den Bewohnern des Plangebietes mitgenutzt werden, sodass das Anlegen eines zusätzlichen Spielplatzes für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren im Plangebiet nicht notwendig ist. Desweiteren schließt die geplante Bebauung - vorwiegend mit Einfamilienhäusern - üblicherweise einen Garten mit Spielmöglichkeiten für Kinder ein.

6. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans „Am Kaffeebeek“ hat eine Gesamtgröße von 47.830 m².

Davon entfallen auf:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Überbaubare Fläche (WA) | ca. 17.399 m ² |
| • Öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraßen, Parkplätze) | ca. 9.763 m ² |
| • Öffentliche Grünfläche/nicht bebaubare Flächen | ca. 4.948 m ² |
| • Obst-, Gemüse- und Ziergärten | ca. 15.720 m ² |

7. Durchführung der Planung und Kosten

Ausgehend von der planerischen, baulichen und sonstigen Nutzung des Plangebietes ist für die Bebauung mit Wohnhäusern die Aufstellung eines Bebauungsplans als zweistufiges Regelverfahren erforderlich.

- Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Schöningen in seiner Sitzung am 16.02.2021 gefasst und ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- In öffentlicher Sitzung am hat der Stadtrat der Stadt Schöningen den Vorentwurf zum Bebauungsplan, Planungsstand März 2021, gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Zeitraum vom bis einschließlich im Verwaltungsamt der Stadt Schöningen erfolgt.

- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Zeitraum vom bis erfolgt.
Hierzu wurden mit Schreiben vom jeweils die Planunterlagen des Vorentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit dem Umweltbericht, Planungsstand März 2021 an die zu beteiligenden Stellen mit der Bitte um Stellungnahme versandt.
- Der Stadtrat der Stadt Schöningen hat in öffentlicher Sitzung am den Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit dem Umweltbericht, Planungsstand gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Gemäß § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (Stand 2021) des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ Stadt Schöningen / OT Hoiersdorf mit der Begründung mit Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich hat der Entwurf in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom und mit Fristsetzung bis zum

Die Durchführung des B-Plan-Verfahrens erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Kosten der Durchführung sind abhängig von der Ausführungsart der Erschließungsanlagen und dem Umfang des Erschließungsaufwandes. Deshalb erfolgt die Ermittlung erst nach Abschluss des Verfahrens. Die Kosten für die Ausarbeitung der Planunterlagen und für die Realisierung des Bebauungsplans werden vom Planungsträger sichergestellt.

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 423/6, 111/59, 424/1 und 426/2 anstreben.

.

Teil B - Umweltbericht

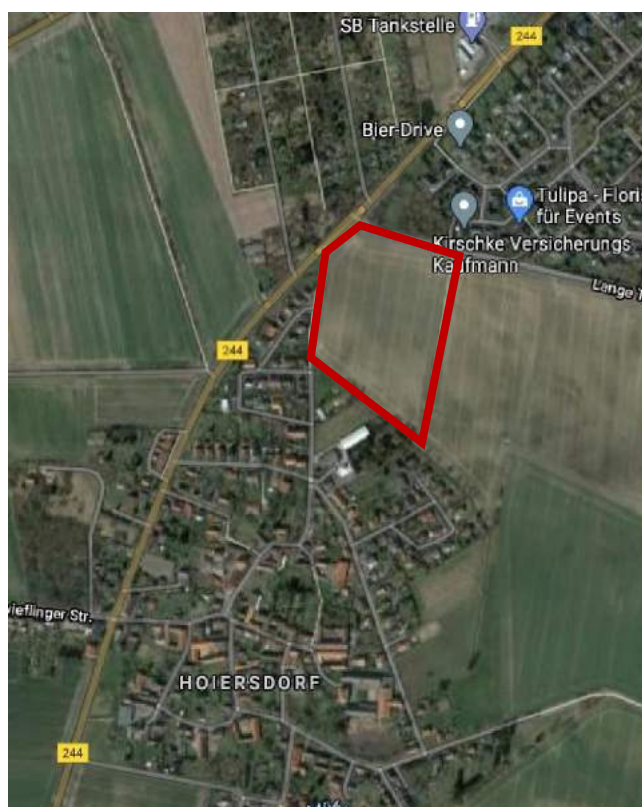
1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Planung

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.



Abb. 8/9: Lage der Stadt Schöningen im LK Helmstedt



Lage des Planungsgebietes am Ortstrand von Hoiersdorf

Das Plangebiet am nördlichen Rand der Ortschaft Hoiersdorf und soll von der Straße „Lange Trift“ (Landesstraße L 652) aus erschlossen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 423/6, 424/1 und 426/2 in der Flur 1 der Gemarkung Hoiersdorf sowie einen Teilbereich des Flurstücks 590/2 in der Flur 26 der Gemarkung Schöningen mit einer Fläche von ca. 47.830 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne an:

- Im Norden das B-Plan-Gebiet „Bohrfeld“ Schöningen (WA)
- Im Westen B-Plan-Gebiet Schwarzer Weg 2“ Hoiersdorf (WA)
- Im Süden B-Plangebiet „Schwarzer Weg 1“ Hoiersdorf mit 1. und 2. Änderung (GEe und Grünfläche mit Kinderspielplatz und Kita)
- Im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an

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

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Aufgrund der hohen Nachfrage an Baugrundstücken sollen mit diesem Bauleitverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Teilung der Flurstücke in Baugrundstücke zwecks Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Die Größe des Plangebietes ist für dieses Vorhaben geeignet. In Anlehnung an die vorhandene angrenzenden Bebauung und der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 bei ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise bzw. im nördlichen Randbereich eine GRZ von 0,4 bei abweichender Bauweise zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgungshauptleitungen sind durch die vorhandene, nachbarschaftliche Bebauung gegeben und können problemlos mit dem Plangebiet verbunden werden. Das Plangebiet wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße über die angrenzende Landesstraße L 652 „Lange Trift im Norden und die Gemeindestraße „Auf dem Bruckberge“ im Westen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen vorgezeichnete Entwicklung für diesen Bereich als Wohnbaufläche konkretisiert. Damit wird eine dem Charakter des Gebietes vorgezeichnete Nutzung ermöglicht.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 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 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 135a 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 Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 (Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan) und § 9 Abs. 1a (Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan) BauGB.

Das B-Plan-Verfahren berührt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so dass eine abwägende Auseinandersetzung mit diesen Belangen erforderlich ist.

Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach dem sog. „StädteTagmodell“. 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.

Soweit Kompensationsmaßnahmen in öffentliche Flächen verlagert werden, sind gem. §135 a Abs.1 BauGB die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen. Der im Rahmen der Bilanzierung ermittelte Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes wird in Pkt. 2.4.2 beschrieben.

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.“

Während die Flächeninanspruchnahme im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfungen bereits mittelbar – insbesondere über das Schutzgut Boden – Berücksichtigung findet, verlangt der europäische Gesetzgeber nunmehr die Aufnahme des Schutzgutes Fläche in die Kataloge der nationalen Regelungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Die **Fläche** als neues Schutzgut soll einen Schwerpunkt auf den Flächenverbrauch legen, der aber eigentlich kein (eigenes) Schutzgut, sondern einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen darstellt.

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 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) 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)

1.2.2 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 Aufstellung des Bebauungsplans wird den Festlegungen des LROP-Nds Rechnung getragen. Das vorliegende B-Plan-Verfahren wird als eine nicht raumbedeutsame Planung eingestuft.

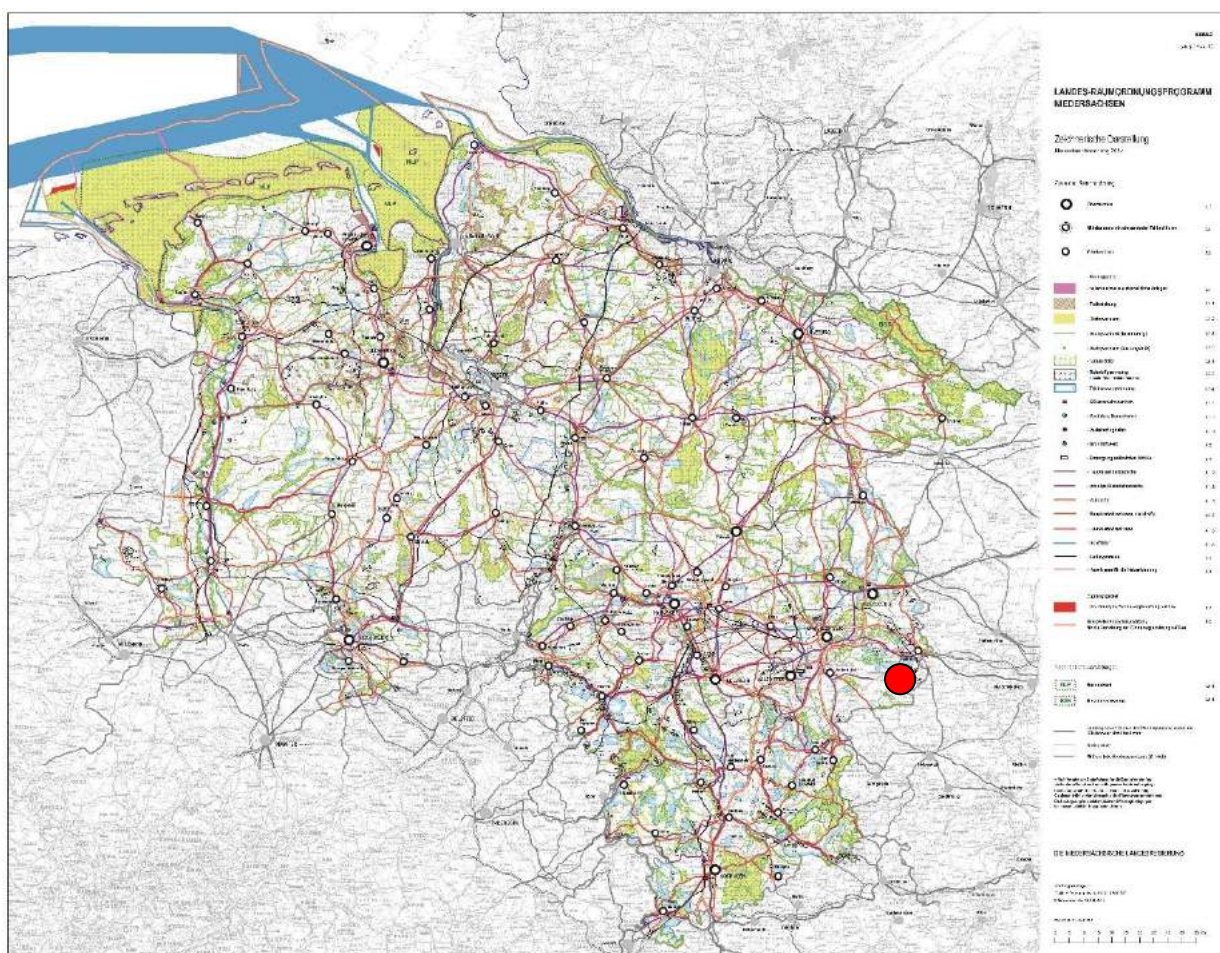


Abb. 10: Ziele der Landes-Raumordnung, Zeichnerische Darstellung LROP Niedersachsen 2017 (● Schöningen)

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 Aufstellung des B-Plans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, insbesondere mit der Förderung

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

Dieser Abschnitt wird nach Eingang der Stellungnahmen ergänzt.

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 Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung bzw. zur Kompensation erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Durch die EU-Umwelthaftungsrichtlinie und das daraus abgeleitete Umweltschadengesetz soll auf der Grundlage des Verursacherprinzips ein Ordnungsrahmen für die Umwelthaftung auch bezüglich der Biodiversität (Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna) geschaffen werden.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

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.

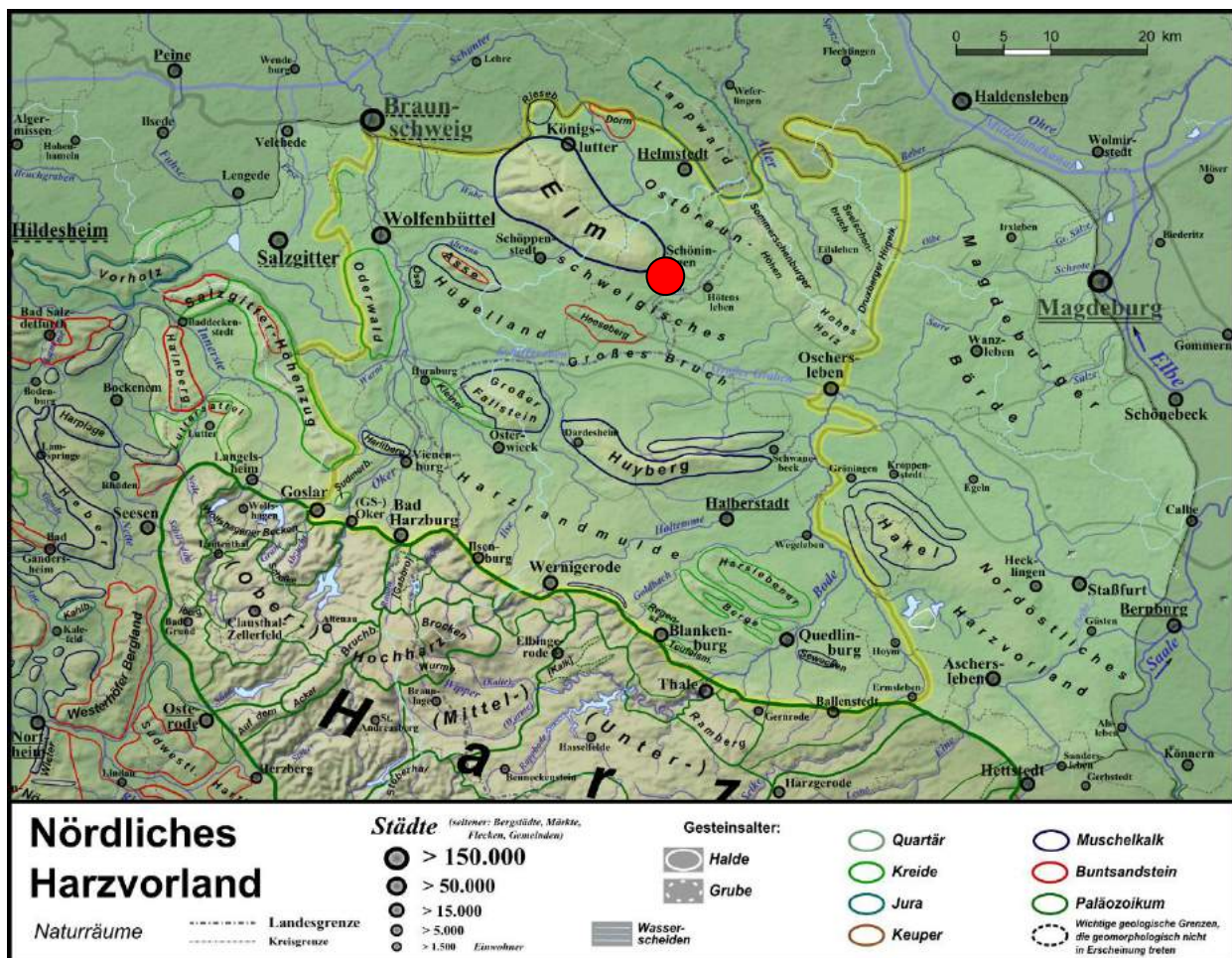


Abb. 13: Naturraumkarte Nördliches Harzvorland (● Hoiersdorf) (Karte aus Wikipedia: Ostbraunschweigisches Hügelland)

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.

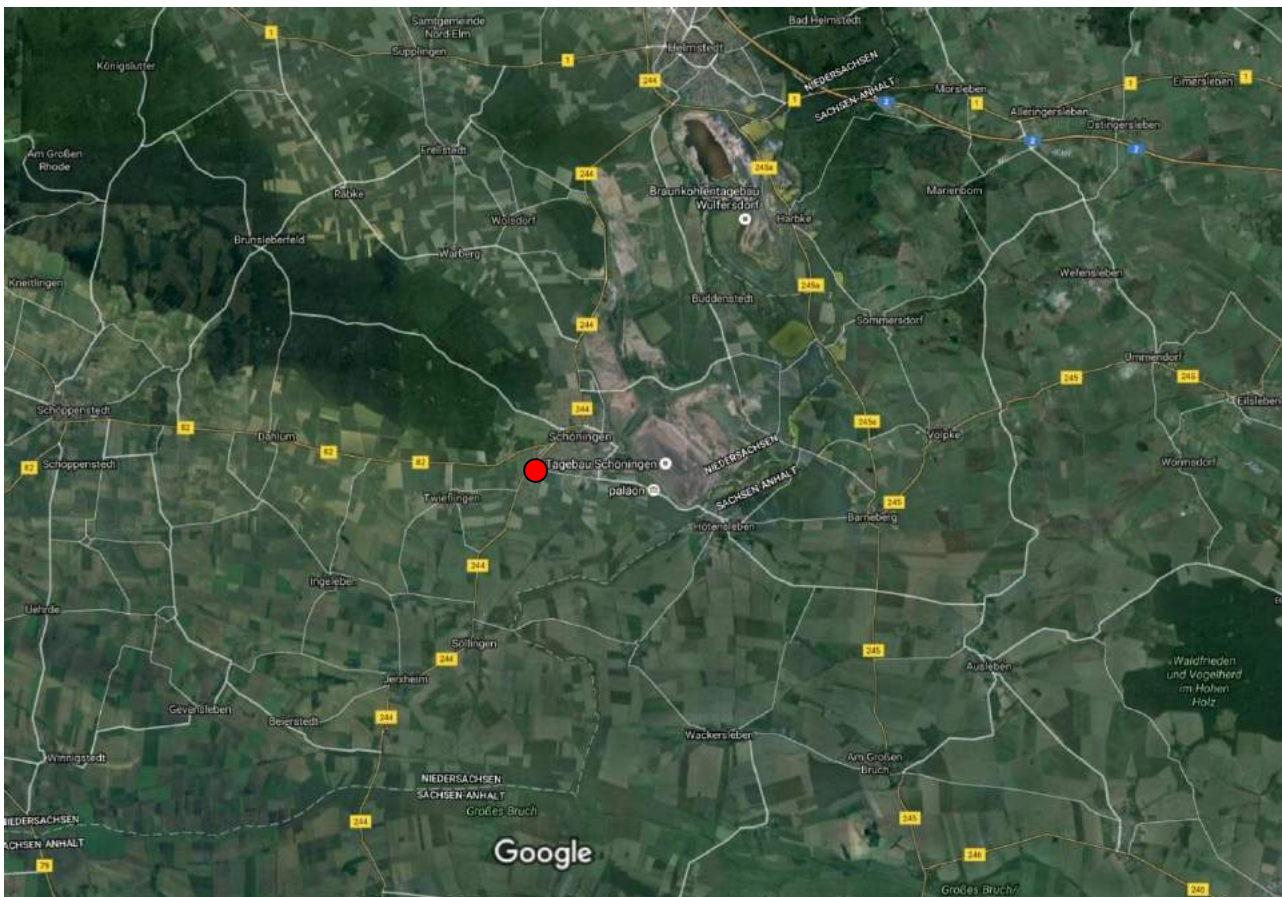


Abb. 14: Luftbild Nördliches Harzvorland (● Hoiersdorf)

Relief/Geologie

Der höchste Punkt im Plangebiet befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes mit etwa 170,00 m ü. NN., der tiefste Punkt im Südosten mit etwa 149,00 m ü. NN. Das Gefälle von Nordwest nach Südost beträgt mit 21 Höhenmetern im Mittel ca. 6 %

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: (siehe auch Schutzgut Boden und Fläche)

- Karbonatsteinverbreitungsgebiet, östlich und südlich angrenzende Lehmverbreitungsgebiete
- Niederschlag 639 mm/Jahr, Sickerwasserrate: > 100 - 150 mm/a
- Mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit
- Hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit
- Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung: mäßig gefährdet
- Standörtliches Verlagerungspotential - Austauschhäufigkeit des Bodenwassers: bis 0,7 x pro Jahr - sehr gering
- 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

Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet wird derzeit als ackerbauliche Fläche genutzt. Im Osten wird der Geltungsbereich von einem befahrbaren Feldweg begrenzt, der z.T. als Verbindungsstraße zur L 652 ausgebaut werden soll. Das Plangebiet wird umlaufend von einem begrünten Feldrandstreifen umsäumt.



Abb. 15: Blick über das Plangebiet von Norden nach Süden



Abb. 16: Westliche Grenze des Plangebietes mit Blick nach Süden (rechter Bildrand Wohngebiet „Schwarzer Weg 2)



Abb. 17: Nördliche Grenze des Plangebietes mit Blick in die Landesstraße 652 „Lange Trift“



Abb. 18 und 19: Westliche Grenze des Plangebietes mit Blick nach Norden und südliche Grenze mit Graben „Kaffeebeek“

Naturräumliche Schutzgüter

Die Stadt Schöningen mit dem Ortsteil Hoiersdorf - 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.

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 nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten, die von Einfamilienhäusern geprägt sind. Südlich angrenzend, getrennt durch den Graben „Kaffeebeek“, befindet sich eine großzügige Grünfläche mit Kindergarten und öffentlichem Kinderspielplatz. Im Osten schließt landwirtschaftlich genutztes Offenland an.

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 offenstehen, ist die Sicherung der Wohnqualität in Bezug auf Störungen durch Abgase, Stäube, Gerüche und Lärm.

Bewertung:

Auf das Gebiet konkret einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen bestehen durch Verkehrslärm wegen der direkten Lage an der Ortsverbindungsstraße zwischen Schöningen und Hoiersdorf „Hoiersdorfer Straße“ (B244) sowie an der Landesstraße L 652, die an der nördlichen Plangebietsgrenze die direkte Verbindungsstraße von Hötensleben an die B 244 darstellt.

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

Ein zu beauftragendes Schallgutachten bzw. Verkehrsgutachten kann nachweisen, ob die äquivalenten Dauerschallpegel den zulässigen Tages-Wert von 55 dB (A) einhalten bzw. Angaben darüber machen, welche baulichen Schallschutzvorkehrungen getroffen werden sollten.

Da sich an das Plangebiet angrenzend bzw. gegenüberliegend bereits Wohnbebauung etabliert hat, 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.

Durch die im Norden und Nordosten an den räumlichen Geltungsbereich anschließende Landesstraße L 652 und die Ortsverbindungsstraße B244, den Fußweg im Westen zwischen dem Plangebiet und dem Wohngebiet „Schwarzer Weg 2“, den Graben „Kaffeebeek“ im Süden sowie die intensivlandwirtschaftliche Nutzung im Osten ergibt sich eine Begrenzung der baulichen Entwicklung. Der Graben „Kaffeebeek“ als Gewässer III. Ordnung ist permanent wasserführend.

Die geplante Erschließungsfläche befindet sich unmittelbar am nördlichen Siedlungsrand von Hoiersdorf und stellt einen Lückenschluss zum südlichen Siedlungsrand von Schöningen dar. Daher sind die durch das Vorhaben beanspruchten Flächen sowie dessen Umfeld durch Versiegelungen, Stoffeinträge (insbesondere Autoabgase, Stäube etc.), Lärm und optische Reize vorbelastet. Die Flächen unterliegen starken anthropogenen Überprägungen und Nutzungen. Gegenwärtig werden die beanspruchten Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Umkreis des Vorhabens liegen zwei Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung sowie weitere intensiv genutzte Ackerflächen. Gewässer I. und II. Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Randbereiche des Plangebietes werden von einem Grasstreifen umsäumt, der regelmäßig gemäht wird, so dass selbst die Ausbreitung üblicher spontaner Begleitvegetation, wie z.B. Flughafer, Löwenzahn, Brennesseln oder Disteln unterbunden wird.



Abb. 20 und 21: Gemähter Grünstreifen, hier an der Grenze des Plangebietes im Norden und Süden

Bewertung:

Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren sind bereits mit der Nutzung der Brache Ackerland erfolgt, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Durch die geplante Erweiterung gehen bisher unversiegelte Flächen verloren. Durch das Errichten von Gebäuden sowie Terrassen, befestigten Zufahrten, Straßen und Parkplätzen werden bisher unversiegelte Bereiche dauerhaft versiegelt (Teil- und Vollversiegelung). Die natürlichen Funktionen des Bodens (u.a. Standortgrundlage, Puffer- und Speicherfunktion) einhergehend mit daran gebundenen Wirkungen auf weitere Schutzgüter (u.a. Grundwasserneubildungsrate, Lebensraum und Arten) gehen dauerhaft verloren oder werden dauerhaft eingeschränkt.

Die Funktion des Bodens als Lebensraum bodenbewohnender Organismen sowie bisher unversiegelte Bereiche als Teillebensraum für Vögel, Käfer usw. wird dauerhaft eingeschränkt. In der Umgebung von Hoiersdorf sind jedoch ausreichend geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass Vögel, die ihren Lebensraum über den Luftraum erschließen, in Lage sind, den errichteten Wohnhäusern auszuweichen. Weitere Tiergruppen wie Käfer, Insekten oder Kleinsäuger können aufgrund der weiträumigen Ackerflächen sowie weiteren in der Umgebung befindlichen Biotopverbundstrukturen das Gebiet umgehen. Die Erweiterung stellt kein Ausbreitungshindernis (Barrierewirkung) dar.

Aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen werden sich keine signifikanten Änderungen bezüglich Lärmes, optischer Reize oder Erschütterungen ergeben, die zu einer vollständigen Vergrämung von Arten führen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass Tiere das Gebiet meiden werden. Das Vorkommen gefährdeter und/oder besonders schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht ausgemacht werden.

Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

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.

Der § 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:

Am 25.02.2021 erfolgte in den Nachmittagsstunden eine Ortsbegehung des Plangebietes - mit besonderem Augenmerk auf den vorhandenen Bewuchs bzw. die Anwesenheit von Feldhamstern, Maulwürfen, Zauneidechsen, Käfern, Faltern sowie auf Hinweise nach Horsten des Rotmilans.

Daran anschließend wurde eine Relevanzprüfung für die Arten vorgenommen (vgl. unten). Im Rahmen der Relevanzprüfung wurden die europarechtlich geschützten Arten herausgefiltert, für die eine verbotstatbeständliche Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die in Niedersachsen ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Geltungsbereich des Vorhabens nicht vorkommen und
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Ergebnisse der Relevanzprüfung:

Für die folgenden Arten bzw. Artengruppen können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden:

Wildkatze: Der für das Bauvorhaben beanspruchte Raum ist als Wanderkorridor oder Trittsteinbiotop für die Wildkatze nicht geeignet.

Feldhamster: Fundpunkte im Baubereich sowie dessen unmittelbaren Umfeld sind nicht bekannt. Bestehende Biotopstrukturen (Ackerflächen) stellen adäquate Lebensraumstrukturen (Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten) für die Art dar. Eine tatbestandmäßige Betroffenheit im Sinne der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ist zu prüfen.

Zauneidechse: Das bebaute innerörtliche Umfeld sowie die intensiv beanspruchten Ackerflächen bieten der Art keinen Reproduktionsraum.

Fischotter / Biber: Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb des Verbreitungsareals.

Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter: Adäquate Strukturen, die sich als Sommerlebensraum oder Laichplatz für Amphibien eignen, sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet lassen keine Rückschlüsse auf eine Hauptwanderoute von Amphibien zu. Eine Hauptwanderoute ist nicht bekannt. Von dem Vorhaben werden keine adäquaten Habitatstrukturen von Libellen betroffen. Aufgrund bestehender Lebensraumstrukturen im Vorhabensbereich sowie im weiteren Umfeld wird das Vorkommen von Libellen im untersuchten Raum ausgeschlossen. Desweiteren ist das Vorkommen streng geschützter Arten Käfer (Coleoptera) / Schmetterlinge (Lepidoptera) / Weichtiere (Mollusken) im untersuchten Raum nicht bekannt. Es existieren keine Lebensräume der Anhang-IV-Arten im Wirkraum.

Fledermäuse: potenzielle Jagdreviere werden vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Rotmilan: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Greife im Vorhabensbereich sowie dessen Umfeld vorkommen/siedeln (Fortpflanzungs- und Brutstätten in hohen Bäumen; Grünland-/Offenflächen als potenzielles Teiljagdhabitat) und bauzeitlich durch nichtstoffliche Einträge beeinträchtigt werden. Einzelne Bäume im Vorhabensbereich und Umfeld könnten als potenzielle Horstbäume fungieren. Zum Zeitpunkt der Erfassung konnten keine Horste im Geltungsbereich des Vorhabens (300 m-Radius) kartiert werden.

Es kommt damit weder zu bau- oder betriebsbedingten Störungen noch zu Horstverlusten. Es sind somit lediglich potenzielle Nahrungsflächen des Milans vom Flächenverlust betroffen. Nahrungsflächen stehen jedoch i.d.R. nicht unter dem Schutzbegriff der „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (vgl. TRAUTNER 2008). Dies träfe nur in dem Fall zu, dass die Nahrungsfläche unverzichtbar für die Jungenaufzucht oder das Überleben der adulten Individuen wäre. Dieses ist hier nicht der Fall. Im Verhältnis zu dem hier vorliegenden sehr geringen Flächenverlust stehen in der unmittelbaren und weiteren Umgebung sehr weiträumige landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen als mögliche Nahrungsflächen zur Verfügung.

Betroffenheitsanalyse:

Gemäß der erfolgten Abschichtung verbleibt die Feldlerche für die artenschutzrechtliche Prüfung. Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist ein typischer Singvogel des Offenlandes. Sie kommt auf weiträumigen Wiesen, Weiden und Äckern vor und hält einen Abstand von ca. 100m zu Wald und großen Gehölzen ein. Das Nest wird am Boden gebaut. Sie besiedelt nahezu alle landwirtschaftlichen Kulturen, bevorzugt aber ertragsärmere Böden mit lichter Vegetation. Hochwüchsige und dichte Kul-

turen wie Mais und Wintergetreide werden gemieden. Hohe Revierdichten erreicht sie im Klee gras, in Sommergetreide und auf Brachflächen.³

Sie ist in der BRD noch weit verbreitet, wurde jedoch Die Feldlerchenbestände nehmen in Deutschland und auch europaweit stark ab, weshalb sie mit der Neufassung der Roten Liste als gefährdet eingestuft wurde (SÜDBECK et al. 2007). Eine wesentliche Ursache liegt in der zunehmenden Intensivierung der Landwirtschaft: stark gedüngte und dichte Kulturbestände sind ungeeignet als Brutplatz und in pestizidbehandelten Feldern der konventionellen Landwirtschaft finden die Vögel zu wenig Nahrung.

Im Ökologischen Landbau hingegen findet die Feldlerche in vielen Kulturen gute Lebensbedingungen. Eine wichtige Maßnahme zur Erhöhung des Bruterfolgs ist die Einhaltung von ausreichenden Ruhezeiten während der Brutzeit im Grünland und im Klee gras. Ideal ist eine nutzungsfreie Zeit von mindestens 8 Wochen. Mit Hochschnitt wird die Überlebenswahrscheinlichkeit von Nestern bei der Mahd gesteigert. Im Ackerbau wird die Feldlerche durch eine große Vielfalt von Kulturen und durch die Anlage von Brachflächen und Blühstreifen gefördert. In dichten Kulturbeständen können Drüllücken oder sogenannte Lerchenfenster den Zugang zum Boden erleichtern und den Nestbau ermöglichen.⁴

Um den Ort Hoiersdorf herum befinden sich weitläufige, intensiv genutzte Agrarlandschaften. Eine Nutzung als ökologische Landbaufläche oder Anlage von Lerchenfenstern auf diesen Flächen ist nicht bekannt.

Aufgrund des verstärkten Durchgangsverkehrs auf der L 652 und der B 244 und der angrenzenden Bebauung kann von starken akustischen und optischen Störungen der Vogelwelt im direkten Umfeld des Plangebietes ausgegangen werden. Da Lärm ab einem bestimmten Pegel die Lebensraumfunktion stark einschränkt, ist der Wert straßennaher Biotope für Brutvögel als gering einzuschätzen. Für die Feldlerche stellten GARNIEL et al. (2007, S. 150f) eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärm fest. Der Reviergesang der Art ist aufgrund seines Frequenzbereichs in hohem Maß maskierungsanfällig, d.h. wird durch anhaltenden Straßenlärm überdeckt. In der Nähe stark befahrener Straßen sowie Autobahnen konnte eine Verringerung der Revierdichte bei der Feldlerche beobachtet werden (ebd.). Je stärker der Verkehr ist, desto geringer sind die „Pausen“, in denen den Vögeln eine Kontaktkommunikation möglich ist. Überdies reagiert die Feldlerche stark auf optische Störreize (ebd.).

Für den Untersuchungsraum wird daher angenommen, dass die Feldlerche von der Straße entferntere Flächen bevorzugt und dass die vom Vorhaben betroffene Fläche mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht von der Feldlerche für die Nestanlage und Jungenaufzucht genutzt wird.

Bodenbrüter, Brutvögel zum Zeitpunkt des Bauleitverfahrens (ab Februar 2021):

Als Bodenbrüter werden Vogelarten bezeichnet, die ihre Nester nicht in Nistkasten oder in luftigen Baumwipfeln bauen, sondern am Erdboden anlegen, z.B. Waldschnepfe, Kiebitz, Lerche, Grauammer. Diese Vogelarten haben Bodennester in Wiesen, Feldern, auf dem Waldboden oder auch im Schilfrohr.

Für das Plangebiet liegen keine Angaben über Art und Anzahl etwaiger Bodenbrüter vor. Bei der Begehung der Flächen im Februar 2021 war die Ackerfläche bestellt und es gab auf den begrünten Randstreifen keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Bodenbrütern.

³ F. Gottwald & K. Stein-Bachinger; erstellt im Rahmen des WWF-Projektes „Landwirtschaft für Artenvielfalt“ 2015

⁴ F. Gottwald & K. Stein-Bachinger; erstellt im Rahmen des WWF-Projektes „Landwirtschaft für Artenvielfalt“ 2015

Mit der Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden sowie der wasserdurchlässigen Versiegelung der Erschließungsstraßen, öffentlichen Parkplätze und Grundstückszufahrten zeichnen sich Eingriffe in den Pflanzenhaushalt und die dort lebenden Kleinlebewesen ab. Durch die Festsetzung von Grünflächen, Flächen für die Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sowie das Anlegen von gebietstypischen Gartenanlagen auf den nicht bebauten Flächen werden neue, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

2.1.4 Schutzgut Boden und Fläche

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 umfasst lange geologische Zeiträume 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 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.⁵ 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 Pflanzengesellschaften
- **(E)** Ertragsfähigkeit – natürliche Bodenfruchtbarkeit
- **(W)** Wasserhaushaltspotenzial – Regelung im Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung)
- **(A)** Archivbodenkarte – Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

⁵ Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176)

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

Zur Bestimmung der Gesamtbewertung sind die ermittelten Bewertungsergebnisse für die einzelnen Bodenfunktionen je Planfläche heranzuziehen. Aus den Bewertungsergebnissen für die drei Bodenfunktionen (N, E, W) ist der höchste Wert zu bestimmen, der gleichzeitig die Gesamtbewertung darstellt, wenn keine Archivobjekte im Planungsraum vorliegen.

Die Bewertungsstufen 5 und 4 kennzeichnen eine hohe Funktionserfüllung und stellen grundsätzlich die zu schützenden Bodenfunktionen bzw. Flächen dar. Niedrige Bewertungsstufen (1 und 2) charakterisieren eine eher geringe Funktionserfüllung.

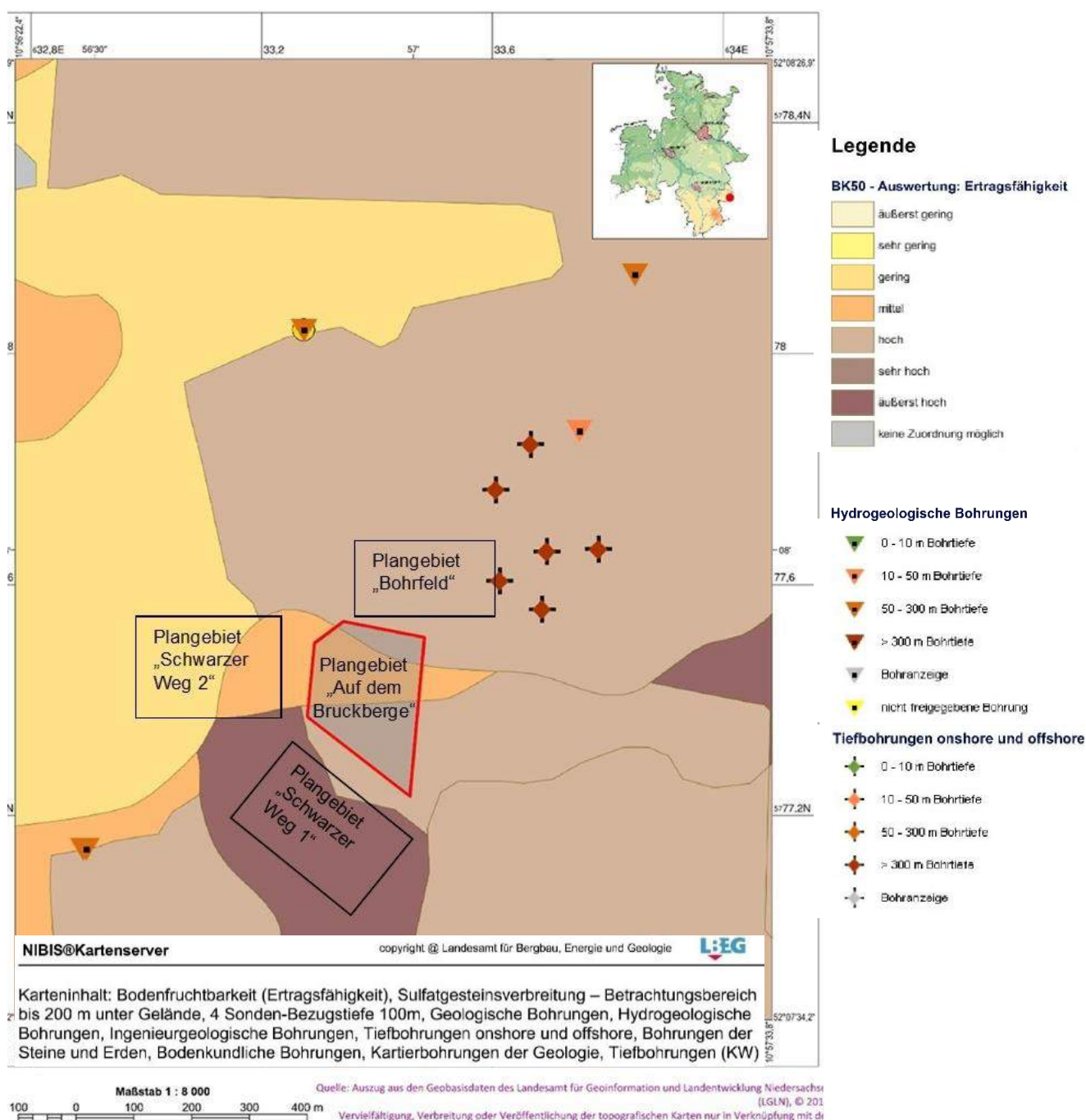


Abb. 22: Übersichtskarte NIBIS@Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen

Die standortbezogene Bewertung des Bodens ergab hinsichtlich des Bodentyps, dass es sich um Tschernoseme bis Braunerde-Tschernoseme aus Löss (Schwarzerde), Substrat: periglaziärer Schluff (Löss) mit einer guten bis sehr guten natürlichen Bodenfruchtbarkeit handelt.

Bewertung:

Folgende Bewertung wird für das Plangebiet „Am Kaffeebeek“ vorgenommen:

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

Das bedeutet eine mittlere bis gute Funktionserfüllung der Standorteigenschaften. Das Plangebiet ist als Standort für Eingriffe und/oder naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen akzeptabel, wenn es im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung gibt, das Vorhaben notwendig ist, aber anderswo nicht durchgeführt werden kann und nur eine Bodenfunktion mit hohem Erfüllungsgrad betroffen ist.

Aufgrund der bodengeografischen Lage des Plangebietes in der Bodengroßlandschaft nehmen die tschernosembetonten Lössböden beinahe den gesamten besiedelten Niederungsbereich ein, so dass es nahezu unmöglich ist, planungsrechtlich sinnvollere Bauflächen auf geringerwertigen Bodenstandorten zu finden. Die Ertragsfähigkeit ist die einzige Bodenfunktion im Plangebiet, die eine hohe Funktionserfüllung aufweist.

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 steht der Stadt nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Das **Schutzgut Fläche** stellt einen Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen dar.

Der Anteil baulich geprägter Siedlungsfläche an der Gebietsfläche im Landkreis Helmstedt beträgt 5,9 % und liegt damit im Bundesvergleich im unteren Bereich - allerdings mit einer relativ hohen Wohngebäudedichte. Die Siedlungsdichte beträgt im Landkreis Helmstedt 1.421 Einwohner/km² und entspricht damit dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen. Die Flächeninanspruchnahme pro Person ist mit 779,6 m² im Landesvergleich relativ hoch. Der Bodenversiegelungsgrad liegt bei einem Wert von 4%.⁶

Der Flächenverbrauch an Siedlungsfläche steigt für den Ortsteil Hoiersdorf geringfügig an. Mit der Umnutzung der Ackerfläche in Wohnbaufläche wird jedoch der Forderung nach einer Verdichtung im Siedlungsbestand Rechnung getragen. Der **Zersiedelung** - also der Errichtung von Gebäuden außerhalb von „im Zusammenhang bebauten“ Ortsteilen oder das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein - wird mit der Wahl des Plangebietes für die Umsetzung der Bauvorhaben entgegengewirkt. Gleichzeitig werden umliegende Agrar-, Wald- und Wiesenflächen für die Erholung der Bevölkerung, für die Land- und Forstwirtschaft sowie den Naturschutz geschont.

⁶ IÖR-Monitor des Leibniz Instituts für ökologische Raumentwicklung (Stand 2019)

Die Bauträger sind angehalten, die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und Möglichkeiten für die Versickerung von Regenwasser zu schaffen. Dies kann dazu beitragen, ökologische Folgen des Flächenverbrauchs zu mindern, es wirkt sich jedoch – weil sich in der Regel die erfasste Nutzungsart nicht ändert – nicht auf den statistisch erfassten Flächenverbrauch aus.

Die Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Bodenoberflächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen soll entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 ha/Tag gesenkt werden.⁷

Das bedeutet, dass insbesondere große, flächenumfassende Baumaßnahmen drastisch eingeschränkt bzw. nicht mehr genehmigt werden dürften. Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich mit 4,7 ha um eine geringe Fläche, die in Anspruch genommen wird.

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, wobei eine Nutzung des Grundwassers, weder als Trink- noch als Brauchwasser, nicht zulässig ist. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge ergibt sich aus der geringmächtigen Deckschichtdicke. Bei der derzeitigen intensiv-ackerbaulichen Nutzung besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Überdüngung der Flächen.

Bewertung:

Durch eine Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Aufgrund der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Zufahrten und Stellflächen werden negative Auswirkungen auf das Schutzgut so weit wie möglich reduziert. Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Aufgrund der ausreichenden Größe der geplanten Grundstücke bietet sich eine flächenhafte Versickerung bzw. Verrieselung der anfallenden Wässer über den begrünten Mutterboden, ggf. in Verbindung mit Rückhalteeinrichtungen/Zisternen an. Das anfallende Schmutzwasser wird separat über einen Kanal abgeführt.

Durch das Vorhaben sind für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße und der geringfügigen Versiegelung (GRZ 0,3 bis 0,4) keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

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.

⁷ „Was ändert sich durch die UVP-G-Novellierung, Martin Kamp, Gisela Nolte, S.

Die Temperatur liegt in Schöningen im Jahresdurchschnitt bei 9,7 °C. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 682 mm Niederschlag.⁸

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.

Im Plangebiet sind keine Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Die angrenzenden Freilandflächen (Äcker, Wiesen, Weiden) wirken aufgrund ihrer starken nächtlichen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet und fördern damit die Ventilation und Luftgeneration.

Bewertung

Aufgrund der Bauvorhaben ist mit einer kleinräumigen Veränderung des Mikroklimas zu rechnen. Infolge der Bebauung mit Wohngebäuden erfolgt eine geringfügige Wärmeabgabe. Gleichzeitig werden die Bodenflächen im Plangebiet stärker beschattet. Da sich das Plangebiet am Rand der bebauten Ortsrandlage befindet und somit grundsätzlich einen Überwärmungsbereich gegenüber offenen Landschaften darstellt, ist mit einer Verstärkung des Überwärmungsbereichs gegenüber dem aktuellen Zustand nicht zu rechnen. Zudem wirken die umgebenden Freiflächen und Gehölzbestände zusätzlich klimaausgleichend. Es ist zu erwarten, dass kleinräumig Luftaustauschbewegungen zwischen offener Landschaft und Siedlungsbereich stattfinden.

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. Es erfolgt somit keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die nördlich, südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sind durch eine dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes vorhandene Bebauung und Nutzung geprägt. Hier sind verschiedene Wohnbauten, Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sowie gestaltete Freiflächen vorhanden. Die Flächen östlich des Plangebietes werden als Ackerflächen genutzt.

Bewertung:

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wurden in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur beider Orte getroffen.

Durch die Staffelung der Bebauungsdichte und zugelassenen Geschossigkeit wird den geographischen Gegebenheiten und somit dem Landschaftsbild Rechnung getragen. Die Bebauung „erhebt“ sich von einer niedrigen Bebauung an der Grenze zur Offenlandschaft im Süden bis hin zur Mehrgeschossigkeit an der Grenze zum bereits bebauten Siedlungsgefüge im Norden des Plangebietes. Besonders die offene Bauweise mit großzügigen Gärten nach Süden und Südosten fügt sich gut in das Landschaftsbild ein. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben somit wenig erheblich beeinträchtigt.

⁸ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/niedersachsen/schoeningen-23178/> (Stand 03.03.2021)

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sowie Verdachtsstellen für Bodenfunde sind für den Planbereich und seine nähere Umgebung nach bisherigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bewertung:

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 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.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

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

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Erreicht der vorliegende B-Plan nicht seine Rechtskraft, bleibt die bisherige Nutzung erhalten. Insgesamt käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keinen Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter, allerdings würde auch keine Begrünung der Baugrundstücke und kein Anlegen einer großzügigen Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung im nordwestlichen Randbereich erfolgen. Damit entfielen die Schaffung von neuen Habitaten durch die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen. Der Durchgrünungsgrad wäre deutlich geringer.

2.2.2 Darstellung des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Die Flurstücke 423/6, 424/1 und 426/2 in der Flur 1 in der Gemarkung Hoiersdorf werden landwirtschaftlich genutzt und sollen im Rahmen des Bauleitverfahrens als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Das östlich an diese Flurstücke angrenzende Flurstück 590/2 in der Flur 26 der Gemarkung Schöningen dient derzeit als Feldweg und soll auf dem nördlichen Abschnitt als Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet ausgebaut werden.

Im Folgenden werden die Eingriffe in Natur und Landschaft **hinsichtlich des derzeit vorgefundenen Ökozustandes** betrachtet, sodass eine möglichst frühzeitige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Gesamtkontext zur rechtlichen Absicherung erfolgt.

Mit der Planung sind die im Folgenden benannten Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter verbunden, wobei aufgrund der überschaubaren Größe des Plangebietes und die Einschränkungen der nutzbaren Flächen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die festgesetzten Baugrenzen und die Grünordnung die Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild mittelmäßig bis gering ist.

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

Baubedingt:

- Abschieben von Oberboden, Bodenverdichtung
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Lärm, Erschütterungen, Gerüche, starke Beleuchtung und Emissionen durch Baufahrzeuge bzw. Baustelleneinrichtung

Anlagenbedingt:

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

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes führt zur einer Flächenversiegelung von:

bei Bebauung in den WA_{3+4} 16.482 m²: bei GRZ (0,3) = 4.944,60 m² → bis GRZ_{max} (0,45) 7.416,90 m²

und in den $WA_{1,2,5,6}$ 16.637 m²: bei GRZ (0,4) = 6.654,80 m² → bis GRZ_{max} (0,60) 9.982,20 m²

öffentliche Verkehrsfläche: 9.763,00 m²

Gesamt max. 27.162,10 m²

Betriebsbedingt:

- geringfügig ansteigender Lärmpegel in den im Westen angrenzenden Grundstücken
- geringfügig ansteigende Abgasemissionen durch PKW und Heizung
- geringfügig ansteigender Lärmpegel und Abgasemissionen durch steigende Frequentierung der B 244 und L652

Für die verschiedenen Schutzgüter ergeben sich daraus die folgenden Auswirkungen:

2.2.2.1 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 34*) 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.

Das Plangebiet wird im Norden von der angrenzenden Landesstraße L652 „Lange Trift“ aus erschlossen. Nach den Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes durch den Vorhabensträger erfolgt eine Rückführung an die Stadt Schöningen, welche für die Widmung als öffentliche Straße und die Aufnahme in das Straßenkataster verantwortlich ist. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag geschlossen. Somit sind alle Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsraum angeschlossen.

Eine erhöhte Lärmbelastung durch den PKW-Verkehr der neuen Bewohner entsteht im Plangebiet vermutlich hauptsächlich in den Morgen- und Nachmittagsstunden (Arbeitswege). Der vorhandene Durchgangsverkehr auf der Hoiersdorfer Straße B 244 und auf der Landesstraße L652 „Lange Trift“ wird nur unwesentlich erhöht. Zudem wird sich durch den Anschluss an das Wohngebiet „Schwarzer Weg2“ voraussichtlich der Durchgangsverkehr auf der Straße „Auf dem Bruckberge“ erhöhen.

Durch die Heizanlagen im Plangebiet sind keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal Überlegungen bestehen, das Plangebiet mit einem sog. „Kalte Nahwärmesystem“ zu versorgen. Die westlich angrenzenden Wohngebäude erfahren keine visuelle Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung, da die Festsetzungen für die neuen Baufelder im Abgleich mit der vorhandenen Bebauung erfolgt sind. Weitere emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm oder mit starker Verunreinigung der Luft gibt es im Plangebiet nicht.

Allerdings können aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen temporär landwirtschaftliche Emissionen wie Staub, Geruch oder Lärm auftreten, die aber unabhängig von der geplanten Bebauung jederzeit auftreten können.

Durch die Überplanung fruchtbarer Schwarzerdeböden fallen diese, in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzten Flächen weg. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes sind die Beeinträchtigungen jedoch gering.

2.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche des Geltungsbereiches 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.

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.

Dennoch 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** sowie der **Grünfläche** im Nordwesten des Plangebietes soll auch neuer Lebensraum für Tiere geschaffen werden.

Kompensiert wird dieser Verlust weiterhin durch die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen in Form von Bauern- Obst-, Gemüse- oder Ziergärten. Infolgedessen wird neben der Schaffung neuer Lebensräume für Tiere auch die Qualität der Bepflanzung erhöht.

2.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

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 ertragsfähiger Tschernosemböden und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Trennung von der Atmosphäre infolge von Versiegelung/Überbauung.

Im Plangebiet war in der Vergangenheit die landwirtschaftliche Nutzung der kennzeichnende Faktor, was eine bereits vorhandene starke anthropogene Nutzung signalisiert.

Durch das geplante Vorhaben werden Böden dauerhaft durch Teil- und Vollversiegelungen beansprucht, einhergehend mit dem Verlust bzw. Einschränkung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Der Flächenverbrauch für die Stadt Schöningen mit dem Ortsteil Hoiersdorf steigt in Bezug auf den derzeitigen tatsächlichen Zustand geringfügig an, im Gegenzug wird mit der Nutzung dieser Fläche der Forderung nach einer Verdichtung im Siedlungsbestand Rechnung getragen, der Zersiedelung entgegengewirkt sowie umliegende Agrar- und Grünflächen für die Erholung der Bevölkerung, für die Land- und Forstwirtschaft sowie den Naturschutz geschont.

Die Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden nach dem sog. „Städtetagmodell“ erfasst. Kompensationsflächen sind mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Anlegen von Grünflächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

Zu den notwendigen weiteren Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes finden Abstimmungsgespräche mit der Stadt Schöningen, dem Ortsteil Hoiersdorf und der Naturschutzbehörde des Landkreises statt. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Bilanzierung ein.

2.2.2.4 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.

Um Vernässungsprobleme aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des lehmig-schluffigen Bodens zu vermeiden, ist es notwendig, vor Baubeginn im Rahmen gezielter Baugrunduntersuchungen die standortkonkrete Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festzustellen.

Jahreszeitlich und witterungsbedingt ist in den oberflächennah anstehenden Böden mit Sickerwasser und Staunässe zu rechnen. Eine Versickerung von Niederschlagswässern über dezentrale Versickerungsanlagen gemäß ATV-Regelwerk ist am untersuchten Standort vermutlich nur schwer möglich. Aufgrund der ausreichenden Grundstücksgrößen bietet sich eine flächenhafte Versickerung bzw. Verrieselung über Zisternen in den begrünten Mutterboden an.

2.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die Überplanung des Gebietes führt zu steigendem Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen vermehrten Emissionen.

Die geländeklimatischen Funktionen des Gebietes werden durch den Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche nur gering negativ beeinträchtigt, da sich das Plangebiet am Rand der bebauten Ortslagen von Hoiersdorf und Schöningen befindet und zum anderen in der Umgebung weiträumige Kaltluftentstehungsflächen vorhanden sind.

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die geplante Begrünung der Baugrundstücke werden innerhalb des Plangebietes die negativen Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Ackerland kompensiert.

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 wird angestrebt.

Für das Schutzgut Klima/ Luft ergibt sich somit kein Kompensationsbedarf.

2.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Fläche des Plangebietes „Am Kaffeebeek“ im Ortsteil 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 Staffelung der Geschossigkeit wird einer optimalen Einpassungsmöglichkeit in die Umgebung Rechnung getragen.

Die im weiteren Verfahren festzusetzende Grünordnung unterstützt die Auflockerung des Plangebietes und verbessert das Landschaftsbild.

Die Dachform der Wohnhäuser und Nebengebäude sowie die Farbe der Eindeckung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Hierzu werden im weiteren Verfahren Ergänzungen in der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung festgesetzt.

2.2.2.7 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 Baumaßnahmen Kultur- und Sachgüter hinsichtlich archäologischer Funde zutage treten, werden diese entsprechend geschützt und geborgen.

2.2.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen werden bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter berücksichtigt. 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. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, während die Versickerung eingeschränkt wird. Im Gegenzug werden die Fläche am nordwestlichen Rand und die nicht bebauten Grundstücksflächen durch Neuanpflanzungen aufgewertet.

Die Wechselwirkungen mit den umliegenden Flächen fallen nicht stark ins Gewicht, da das Vorhaben kleinräumig ist und sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

2.2.2.9 Zusammenfassung der Erheblichkeit der Eingriffe

Schutzgut	Planungs- verursachte Beeinträch- tigungsstufe	Erläuterung der wichtigen Indikatoren, Beschreibung der Berücksichtigung	Erheb- lichkeit
Mensch	Stufe 1	Überplanung fruchtbarer Tschernosemböden, Erhöhung des Verkehrsaufkommens, verbunden mit Erhöhung des Verkehrsschallpegels und von Abgasen, allerdings im Rahmen des Charakters üblicher Einfamilienhaus-Siedlungsgebiete, Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, Förderung der Selbstbestimmung und freien Persönlichkeitsentfaltung	-
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Biotoptyp intensiv genutztes Ackerland mit geringer Lebensqualität, geringes artenschutzrechtliches Potenzial; Beeinträchtigung durch Lebensraumverlust aufgrund geplanter Bebauung und Verkehrsflächenversiegelung Minimierung durch Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß sowie durch Eingrünung der Randflächen des Plangebietes und das Anlegen von großzügigen Gärten möglich, weitere Kompensation außerhalb des Plangebietes	°
Boden und Fläche	Stufe 4	Schwarzerdeböden vorbelastet durch regelmäßige Düngung, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung Minimierbar durch Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung und der Versiegelung, leichte Erhöhung des Flächenverbrauchs innerorts; Schonung von Flächen im Offenland	°°°
Wasser	Stufe 2	Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern, Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen - minimierbar durch Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Verwendung wasser-durchlässiger Materialien, Niederschlagsentwässerung über Zisternen/belebten Boden	°
Klima/Luft	Stufe 1	Freilandbiotop bzw. Übergang zum Klimatop innerörtlicher Grünflächen in Ortsrandlage; Entstehung von Wärmeinseln durch Wärmespeicherung überbauter Flächen; allerdings weiträumige Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung vorhanden, welche die Beeinträchtigung im Ortsrandbereich vermindern Minimierung durch Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß sowie durch Festsetzung von Pflanzstreifen und das Anlegen von großzügigen Gartenflächen möglich	-
Landschaftsbild/ Ortsbild	Stufe 2	Fläche mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild Beeinträchtigung durch geplante Bebauung Minimierung durch straßenbegleitende Bebauung mit gestaffelter Höhenbegrenzung und Eingrünung der Randgebiete möglich	°
Kultur- und Sachgüter	derzeit Stufe 1	Derzeit keine Erkenntnisse zu archäologischen Funden; Bodeneingriffe können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen möglicher Kulturdenkmale führen; Minimierung durch Sicherung und Dokumentation	-
Schutzgebiete / geschützte Biotope	nicht betroffen	Belange des Schutzgutes werden nicht berührt - keine Beeinträchtigung	
Wechselwirkungen	Stufe 2	geringe Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen Boden-Mensch-Wasser-Klima/Luft-Tiere und Pflanzen-Mensch	°

°°° sehr hohe Auswirkungen / °°° hohe Auswirkungen / °° mittelschwere Auswirkungen /

° geringe Auswirkungen / - sehr geringe Auswirkungen

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

2.2.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Belastungen der Umwelt gehen i.d.R. mit der Inanspruchnahme von Flächen für belastende Nutzungen einher. Die Bauleitplanung gilt dabei als wichtiges Instrument, das zum Schutz des Klimas und zur Luftreinhaltung wesentlich beitragen kann.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung lassen sich bereits energetische Ziele umsetzen. Eine flächensparende Bauweise - wie hier mit den Festsetzungen zur offenen Bauweise, zur GRZ 0,3 und 0,4 - bewahrt unversiegelte Flächen, die zum Erhalt der natürlichen Ausgleichsfunktionen beitragen.

Die damit angestrebte Bebauungsstruktur mit geringerer Dichte erlaubt größere Abstände zwischen den Gebäuden, was eine maximale Nutzung der solaren Einstrahlung, aber auch eine großzügige Belichtung der Gebäude ermöglicht. Somit wird ein Gleichgewicht zwischen der Minimierung potenzieller Wärmeverluste und der Maximierung potenzieller Wärmegewinne hergestellt.

Die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie eine Begrünung bei Flachdächern von Nebengebäuden und Garagen zum Erhalt der Fauna und Flora sind zugelassen und erwünscht.

Aufgrund der Südhanglage bietet sich für das Neubaugebiet der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen zur Eigenstromnutzung, verbunden über ein Stromarealnetz an. Ein „Kaltes Nahwärmenetz“, z.B. mit Erdsonden, könnte die dezentralen Sole/Wasser-Wärmepumpen in den Gebäuden versorgen. Bei aktiver Bürgerbeteiligung könnte mit einem solchen ökologischen Wärmeversorgungskonzept der gesamte Strom- und Wärmebedarf aus lokalen Ressourcen (bilanziell) gedeckt werden.

Durch das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 wurden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Ferner ist davon auszugehen, dass die Bauherren von sich aus energiesparend bauen möchten und aus diesem Grund Wärmeverluste durch entsprechende Wärmedämmmaßnahmen minimieren. Durch den Bau von Zisternen wird gleichzeitig die Regenwassernutzung gefördert.

2.2.2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Bautätigkeit während der Bauphase wird es zu Staub- und Luftschadstoffemissionen kommen. Nach dem Bezug der Häuser durch die künftigen Bewohner wird es Emissionen von Luftschadstoffen durch geringfügig verstärkten Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen geben. Die Emissionen durch Bautätigkeit sind zeitlich begrenzt. Anlieger- bzw. Zufahrtsverkehr ist in Siedlungen üblich und zumutbar.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Luftqualität sind als gering zu bewerten.

2.2.2.12 Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde ein quantifizierendes Bilanzierungsverfahren herangezogen, welches von dem Niedersächsischen Städtetag (1996) herausgegeben wurde. Ziel dieser Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zuerst ist der Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche, Ist-Zustand) zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen. Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächengrößen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung). Der Wert ist zu erfassen und die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Flächenwert der Ausgleichsfläche) zu ermitteln.

Im Ist-Zustand umfasst der Flächenanteil für die Ackerbaufläche(A) mit dem Wertfaktor 1 die Flurstücke 423/6, 424/1 und 426/2 in der Flur 1 Hoiersdorf mit einer Größe von 46.850 m². Dem östlich angrenzenden, regelmäßig befahrenen und geschotterten Feldweg mit einer Teilfläche von 820 m² wird ein Wertfaktor von 0,25 zugeordnet. Die südlich angrenzende Grünfläche, die als Verbindungsstraße zur Straße „Auf dem Bruckberge“ über die Grundstücksecke des Spielplatzes ausgebaut werden soll, hat eine Größe von 160 m² und erhält einen Wertfaktor von 1. In der Multiplikation der jeweiligen Flächen für die benannten Biotoptypen mit den Wertfaktoren berechnet sich ein Gesamtflächenwert für den Ist-Zustand von 47.215 Bodenwerteinheiten.

Als Zielbiotop wird die vorliegende Planung des B-Plans angenommen. Die GRZ wird in den einzelnen Bauflächen mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Summe der Bauflächen beträgt in der Planung 33.119 m². Die zulässig versiegelbare Fläche (X) von 45% bis 60%, incl. Nebenanlagen mit dem Wertfaktor 0 beträgt 17.399,10 m². Der verbleibende Flächenanteil (40% bzw. 55%) für neuzeitliche Obst- oder Ziergärten (PHZ) mit dem Wertfaktor 1 beläuft sich auf 15.719,90 m². Der Verkehrsfläche (X) von 9.763 m² wird aufgrund der möglichen Vollversiegelung wiederum der Wertfaktor 0 zugeteilt. Im nordwestlichen Planabschnitt wird eine großzügige Grünfläche (PZA) mit einer Gesamtfläche von 1.617 m² festgesetzt, denen ein Wertfaktor von 2 zugeteilt wird. Auf der Grünfläche sollen 4 Einzelbäume (Laubbäume HEB) angepflanzt werden. Der Stammumfang wird mit 0,85 m angenommen. Der die Grünfläche dreiseitig begrenzende Gehölzstreifen aus überwiegend einheimischen Arten (HSE, Wertfaktor 3) weist eine Fläche von 160 m² auf. In der Multiplikation der jeweiligen Flächen für die benannten Biotoptypen mit den Wertfaktoren berechnet sich ein Gesamtflächenwert für den Plan-Zustand von 22.808,90 Bodenwerteinheiten.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich eine Differenz von - 24.406,10 Bodenwerteinheiten. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes ist somit erforderlich. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der Stadt Schöningen und der Unteren Naturschutzbehörde des LK Helmstedt. Die Berechnung des Plangebietes nach dem sog. „Städtetagmodell“ ist in Anlage 1 dargestellt.

2.3 Planungsalternativen

Die städtebauliche Entwicklung ist für den Ortsteil Hoiersdorf der Stadt Schöningen auf die Eigenentwicklung und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur auszurichten.

Die Nachfrage an Bauplätzen für die Errichtung von Wohnhäusern in Schöningen und Hoiersdorf sehr hoch ist und die Stadt keine freien Bauplätze zum Verkauf anbieten kann, wurde die Erschließung neuer Bauplätze anhand des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes geprüft.

Das für diese B-Plan ausgewählte Areal ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt sich somit als städtebaulich sinnvollste Lösung in Bezug auf Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit dar. Damit kann auf ein B-Plan-Verfahren und die damit verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter an anderer Stelle in Ortsrandlage verzichtet 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 der Entwicklungsprognose des Umweltzustandes gemäß Punkt 2.1 und 2.2 ergeben sich aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

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

2.4.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich innerhalb des Plangebietes

2.4.1.1 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.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend der Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Modul zum Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Beim Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Helmstedt zu informieren.

Bei der Abfuhr von Aushubmaterialien während der Bauphase sind die LAGA-Bestimmungen⁹ zu beachten. Zum Schutz des Bodenwassers muss auf eine Lagerung wassergefährdender Stoffe verzichtet werden.

Die Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden und der Vorsorge des Schutzgutes Mensch.

2.4.1.2 Verwendung versickerungsfähiger Materialien

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

⁹ [Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall \(LAGA\)](#)

2.4.1.3 Begrünung der Baugrundstücke

Für Neuanpflanzungen von Gehölzen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten analog der empfohlenen Pflanzliste (Anlage 2) zulässig.

Im Nordwesten des Bebauungsplans ist durch den Vorhabensträger eine Grünfläche anzulegen, regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grünfläche ist durch den Vorhabenssträger eine Strauchhecke mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind je 2 qm ein Strauch 100-125, 2x verpflanzte Qualität (dichte Bepflanzung 10 Str./20 m²) zu setzen. Desweiteren sind 4 Laubbäume in Baumschulenqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den privaten Baugrundstücken sind durch den jeweiligen Eigentümer alle nicht überbauten Flächen zu begrünen bzw. sind Obst-, Gemüse- oder Ziergärten anzulegen. Die Begrünung und Gehölzpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Verwirklichung der Bauvorhaben vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.4.1.4 Regenwasserbewirtschaftung

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, ist es notwendig, vor Baubeginn im Rahmen einer Baugrunduntersuchung die standortspezifische Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festzustellen. Es werden Kombizisternen mit durchbrochenem, oberem Schachtring für die Dachflächenentwässerung und flächenhafte Versickerungen über die belebte Bodenzone für die Freiflächen empfohlen.

Weitere Maßnahmen sind:

- Aufwertung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch das Festsetzen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Möglichst hohe Eingrünung der Baugrundstücke, Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ 0,3 und 0,4 in den Baugebieten.

2.4.2 Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Berechnung nach dem „Städtetagmodell“ hat ergeben, dass nach dem Eingriff eine Differenz von **- 24.406,10** Wertpunkten verbleibt. Das bedeutet, dass die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, um eine ausgewogene Bilanzierung nachzuweisen.

Für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden.

Mögliche Kompensationsmaßnahme werden in Abstimmung mit der Stadt Schöningen, dem Ortsteil Hoiersdorf und dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises geprüft und im weiteren Verfahren beschrieben.

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 der großzügigen Grünfläche mit der begrenzenden Strauchhecke und den vier Einzelbäumen sowie eine möglichst intensive Eingrünung des gesamten Plangebietes dienen der Auflockerung und Durchgrünung des Plangebietes, was sich nicht nur positiv auf den Menschen auswirkt, sondern auch positive Effekte für Lebensgemeinschaften, Tiere und Pflanzen bewirkt.

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 Grundstückszufahrten und offenen Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien verwendet werden.

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

Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens dienen zugleich dem Schutz des Wasserpotenzials. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei der Anlage der Grundstückszufahrten und offenen Stellplätze werden negative Einflüsse auf den Wasserhaushalt begrenzt. Dies kann dazu beitragen, ökologische Folgen des Flächenverbrauchs zu mindern, es wirkt sich jedoch nicht auf den statistisch erfassten Flächenverbrauch aus, da sich die erfasste Nutzungsart nicht ändert.

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet 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 Klima aus.

Durch die Festlegung einer überwiegend offenen Bauweise und die Staffelung der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Pflanzmaßnahmen wird der Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild verringert.

3. Zusätzliche Angaben

Gemäß § 10 Abs. 1b 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, beizufügen. Dies erfolgt mit der Ausfertigung der Satzungsunterlagen.

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.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird mit den Auflagen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Unteren Abfallbehörde des Landkreises gewährleistet.

Zusätzliche Belästigungen durch störenden Lärm, starke Beleuchtung, unangenehme Gerüche, Stäube, etc. sind hauptsächlich während der Bauzeit zu erwarten. Mit Nutzungsbeginn beschränkt sich der Verkehrslärm auf die normale Fahrtätigkeit in Wohngebieten.

Aufgrund der EnEV-Anforderungen und der stetig steigenden Energiepreise ist davon auszugehen, dass schon im Rahmen der Planung die Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Haustechnik, z.B. durch Solarthermie, Pellet, o.ä. sowie eine Vermeidung schädlicher oder geruchsintensiver Abgase angestrebt wird.

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.

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“.

Bei der Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden.

Als gesetzliche Grundlagen wurden berücksichtigt:

Bundesrecht in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZ 90), zuletzt 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)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (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 am 07.11.1980
- Kartengrundlage Lageplan Vorabzug 1:1.000 auf Grundlage des Nachweises der Grenzpunkte im Liegenschaftskataster, Joachim Stein-Ewald Stroot, Wolfsburg, Stand Jan. 2021

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

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Nachdem in anderen städtischen Baugebieten der Stadt Schöningen die Bauplätze vollständig vergeben sind, soll zur Deckung des weiterhin bestehenden Wohnungsbedarfs das Baugebiet „Am Kaffeebeek“ erschlossen werden. Zur baurechtlichen Sicherung der vorgesehenen Bebauung, ist die Durchführung eines zweistufigen Bauleitverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB erforderlich.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Am Kaffeebeek“ der Stadt Schöningen / OT Hoiersdorf wird das Plangebiet ausgehend von der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche auf den Flurstücken 423/6, 424/1 und 426/2 in der Flur 1, Gemarkung Höstensleben als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Aufgrund der notwendigen öffentlichen Erschließungsstraße (Zufahrt ausgehend von der L652 „Lange Trift“ wird dem Geltungsbereich zusätzlich ein Teilstück des Flurstücks 590/2 in der Flur 2, Gemarkung Schöningen, welches derzeit als Feldweg fungiert, zugeordnet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 47.830 m². Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 betroffenen Flächen unter der Annahme des Ist-Zustandes.

Mit der Überplanung des Plangebietes zeichnen sich Eingriffe in den Pflanzenhaushalt und die dort lebenden Kleinlebewesen ab. Da die Fläche bislang regelmäßig bewirtschaftet wurde, kommt es für am und im Boden lebende Tiere nur zu einem unwesentlichen Verlust von Lebensraum bzw. Teil-Lebensräumen. Die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Wasser werden vor allem durch die Neuversiegelung beeinträchtigt, was sich auch jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der geringen Baufläche nur sehr schwach auf das Klima auswirkt. Das Landschaftsbild/Ortsbild wird am nördlichen Ortsrand von Hoiersdorf bzw. südlichen Ortsrand von Schöningen leicht bis mittelmäßig verändert. Hier erfolgt ein Lückenschluss beider Ortsteile.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen- insbesondere Schaffung einer großzügigen Grünfläche mit begleitenden Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sowie das Anlegen der Gärten und Grünflächen auf den einzelnen Baugrundstücken - werden neue, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Sie 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.

Die Bewertung und Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter erfolgte im sog. "Städtetagmodell" 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 zum derzeitigen Planungsstand noch ein „Öko-Konto-Defizit“ von -24.406,10 Bodenwerteinheiten, welches im weiteren Verfahrensablauf durch noch festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden muss.

3.4 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 16.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Kaffeebeek", Stadt Schöningen, Ortsteil Hoiersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am im Amtsblatt der Stadt Schöningen erfolgt. Die Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans waren im der Stadt Schöningen ab dem für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und für jedermann einsehbar. Der Öffentlichkeit wurde somit die Gelegenheit gegeben, Hinweise, Bedenken und Fragen zu äußern sowie zur vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Desweiteren wurden die Nachbargemeinden, alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Datum mit der Bitte angeschrieben, bis zum ebenfalls entsprechende Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplans abzugeben.

Der Stadtrat der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am den Entwurfsbeschluss gefasst sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Schöningen ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (Stand 2021) des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“ Stadt Schöningen / OT Hoiersdorf mit der Begründung mit Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt.

Zusätzlich hat der Entwurf in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit erhielt bis zum Gelegenheit, sich zu dieser Planung zu äußern.

Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom und mit Fristsetzung bis zum

3.5 Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen

Alle im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen mit Umweltbelangen sollen berücksichtigt und soweit möglich, in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

3.6 Anlagen

- 1 Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes nach dem sog. „Städtetagmodell“
- 2 Pflanzliste geeigneter Arten heimischer, standortgerechter Laubgehölze für das Plangebiet

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes - Ausgangszustand und Planung

Vorhaben: Bebauungsplan „Am Kaffeebeek“ Hoiersdorf

Anlage 1 zum Umweltbericht

Eingriffsbilanzierung nach dem sog. "Städtetagmodell"

Ist-Zustand	Fläche m2	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche m2	Wertfaktor	Flächenwert	Differenz Planzustand-Ist- Zustand
intensiv ackerbaulich genutzte Fläche(A)	46.850,00	1,0	46.850,00	Versiegelte Fläche WA, GRZ 0,3 45% (X)	7.416,90	0,0	0,00	
Grünfläche Süd	160,00	1,0	160,00	Neuzeitlicher Ziergarten(55% (PHZ)	9.065,10	1,0	9.065,10	
Feldweg Ost	820,00	0,25	205,00	Versiegelte Fläche WA, GRZ 0,4 60% (X)	9.982,20	0,0	0,00	
		1,0	0,00	Neuzeitlicher Ziergarten 40% (PHZ)	6.654,80	1,0	6.654,80	
		0,0	0,00	Verkehrsfläche (X)	9.763,00	0,0	0,00	
				Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	3.103,00	1,0	3.103,00	
				Öffentliche Grünfläche / Sonstige Grünanlage (PZA)	1.617,00	2,0	3.234,00	
				4 Einzelbäume (HEB)	68,00	4,0	272,00	
				Siedlungsgehölz, überwie- gend einheim. Arten (HSE)	160,00	3,0	480,00	
Summe	47.830,00		47.215,00	Summe	47.830,00		22.808,90	-24.406,10

Kompensation außerhalb des Plangebietes

Ist-Zustand	Fläche m2	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche m2	Wertfaktor	Flächenwert	Differenz Planzustand-Ist- Zustand
			0,00		0,00	0,0	0,00	
			0,00		0,00	1,0	0,00	
			0,00		0,00	1,0	0,00	
Summe	0,00		0,00	Summe	0,00		0,00	0,00

Anlage 2 zum Umweltbericht

Pflanzliste (Empfehlung geeigneter Arten heimischer, standortgerechter Laubgehölze)

Baumartige Gehölze:

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Weißbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Qualität: H, 2xv, 14/16
Quantität: 1 H / 100 m²

Obstgehölze:

Halberstädter Jungfernapfel
Jacob Fischer (Apfel)
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforellenbirne
Schneiders späte Knorpelkirsche
Teickners schwarze Herzkirsche
Nancy Mirabelle

Qualität: H, 2xv, 12/14 als Einzelbaum
Quantität: 1 H / 100 m²

Strauchartige Gehölze:

Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Qualität: 2xv, 100/125
Quantität: dichte Bepflanzung 10 Str. / 20 m²

Eine **Hecke** ist ein linienförmiger Aufwuchs (ein- oder mehrreihig) dicht stehender, stark verzweigter Sträucher. Die Niederhecke dient z.B. als Gestaltungselement in Gärten oder übernimmt auch die Funktion des Zaunes. Hecken können als Grundgerüst eine Rankhilfe, Rankgitter oder Zaun haben. Um ihre Funktionen dauerhaft ausfüllen zu können, bedürfen sie regelmäßiger Pflege.

Beim Pflanzen einer Baum-Strauch-Hecke sind die Bäume in einem Abstand von max. 7 Metern voneinander in die Strauchhecke zu integrieren und sollten eine lineare Struktur in Anlehnung an die lineare Struktur der gepflanzten Sträucher haben.

Weitere einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können gepflanzt werden.

Hinweis:

Durch die Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke (HHB) - bestehend aus überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen - entsteht ein gemäß § 22 (1) Nr. 8 bzw. Nr. 7 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können.

Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen. Ausgehende Gehölze und Bäume sind zu ersetzen. Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.