

Bauleitplanung der Stadt Schöppenstedt
Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Zuckerfabrik-Altenau“

Begründung

Stand:30.01.2003

Planungsbüro
Dipl.-Ing. W. Thürna
Neue Straße 1c
38170 Schöppenstedt

Tel.: 05332-4792
Fax: 05332-6121

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt
Ackerwinkel 2
38154 Königslutter

Tel.: 05353-913148
Fax: 05353-913149

INHALT

I.	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zuckerfabrik-Altenau“ der Stadt Schöppenstedt	4
1	Allgemeines	4
1.1	Entwicklung des Planes	4
1.2	Notwendigkeit der Planaufstellung	5
1.3	Lage des Plangebietes	6
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.5	Bestand	7
1.6	Vorgaben des Flächennutzungsplans	7
1.7	Weitere zu beachtende äußere Gegebenheiten und Vorgaben	7
2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1	Grundflächenzahl	8
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	8
2.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	8
2.3	Baugrenzen	9
2.4	Erdgeschoß-Fußbodenhöhe	9
2.5	Öffentliche Verkehrsflächen	9
2.6	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	10
2.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
2.8	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
2.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
2.10	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	12
2.11	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
2.12	Zu erhaltende Bäume und anzupflanzende Bäume	13
2.13	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
2.14	Anpflanzungsgebot auf Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzpflanzung)	14
2.15	Einleitung von Niederschlagswasser in die Altenau und „Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“	14
2.16	Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen auf der „Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“	15
2.17	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB	15
2.18	Maßnahmen zur Minimierung im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB	15
2.19	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
2.20	Leitungsrecht	16

3	Hinweise	17
3.1	Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung	17
3.2	Leitungsrecht und Selbstverpflichtung	17
3.3	Anlagen zum Bebauungsplan	18
4	Belange von Natur und Landschaft	19
4.1	Grünordnung	19
4.2	Behandlung des Bodens	19
4.3	Anwendung der Eingriffsregelung	19
5	Ver- und Entsorgung	20
5.1	Gasversorgung	20
5.2	Stromversorgung	20
5.3	Wasserversorgung	20
5.4	Löschwasserversorgung	20
5.5	Abwasserbeseitigung	20
5.6	Regenwasserbeseitigung	20
5.7	Abfallbeseitigung	20
6	Flächenbilanz	21
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	21
7.1	Bodenordnung	21
7.2	Behandlung des Bodens	21
7.3	Erschließung	21
8	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	21

Anlagen

I. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zuckerfabrik-Altenau“ der Stadt Schöppenstedt

1 Allgemeines

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8. 1997) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen enthält über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen,

und dessen Erschließung gesichert ist.

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zuckerfabrik-Altenau“ handelt es sich zur Zeit um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB ist hier für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, weil entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, die aus der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schöppenstedt abgeleitet sind, für die jetzige Außenbereichsfläche als Baufläche ein Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgesetzt wurde.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen.

1.1 Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schöppenstedt aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet erfaßt einen Teil der Betriebsstätte der ehemaligen Zuckerfabrik in Schöppenstedt. Ganz genau befand sich auf dem Plangebiet die erste Betriebsstätte der Schöppenstedter Zuckerfabrik, die schon im neunzehnten Jahrhundert ihren Betrieb aufgenommen hatte. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde eine zweite, neuere Zuckerfabrik wenige hundert Meter weiter nordöstlich errichtet. Nach dem Ende der Zuckerfabrikation diente das Gelände im wesentlichen zur Lagerung von Sekundärprodukten aus der Zuckerfabrikation. Die nach dem Abriß der meisten Fabrikgebäude verbliebenen Gebäude dienten weiterhin den Aktivitäten der Zuckerfabrik oder aber Wohnzwecken. Der Direktor der Zuckerfabrik unterhielt auf dem Gelände einen Garten. In jüngerer Zeit erwarb ein Metallbauunternehmen ein jüngeres Betriebsgebäude. Im Zusammenhang mit der Stilllegung und dem Abriß auch der zweiten Schöppenstedter Zuckerfabrik unterhielt das Abrißunternehmen auf dem Plangebiet eine Zerkleinerungsmaschine für Baustoffe.

Der bisherige Eigentümer der Fläche ist die Nordzucker AG in Braunschweig. Die Nordzucker AG möchte gern ihre bisher als brachliegendes Fabrikgelände genutzten Flächen gewinnbringend vermarkten. Dieser Wunsch wurde von der Stadt Schöppenstedt gern aufgenommen, da es in der

Stadt an geeigneten Flächen für gewerbliche Ansiedlungen mangelt. Da es aber drei Firmen aus Schöppenstedt gibt, die neue Betriebsstandorte suchen, ohne ein Flächenangebot in der Stadt aber aus Schöppenstedt abwandern würden, entstand die Notwendigkeit zur Entwicklung eines Gewerbegebietes auf diesem industriellen Altstandort.

Der **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schöppenstedt** wies vor der 23. Änderung im Bereich des Plangebiets drei Ausweisungen auf: Der größte Teil der Fläche war als Industriegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) dargestellt und erfaßte die Fläche der ehemaligen Fabrikanlage. Der Garten des Fabrikdirektors und weitere Hausgärten entlang der Altenau waren als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Der westliche Teil des Plangebiets war Teil einer über das Plangebiet hinausreichenden „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ und mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gekennzeichnet. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans reagiert auf die Veränderungen in den letzten Jahren. Das Fehlen eines Gewerbegebietes in der Stadt Schöppenstedt hat die Stadt in Verbindung mit dem bisherigen Eigentümer der Fläche, der Nordzucker AG in Braunschweig veranlaßt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Bedingt durch die lange Zeit des Nichtnutzens der Fläche, haben sich im westlichen Teil umfangreiche Flächen entwickelt, auf denen eine natürliche Sukzession stattfand. Dies führte zu einer Eintragung dreier Bereiche in das Verzeichnis nach § 31 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) als „Schlammteiche Zuckerfabrik Schöppenstedt“ (GB-WF 3830/11). Etwa die Hälfte des Plangebiets wird als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Ausweisung als Gewerbegebiet korrespondiert mit den gleichermaßen ausgewiesenen Flächen östlich der „Groß-Vahlberger Straße“, die ebenfalls als „Gewerbegebiet“ dargestellt sind. Zum Schutz des sich am Ostende des Plangebiets befindlichen Wohnhaus, das nicht der Nordzucker AG gehört, weist

schon der Flächennutzungsplan in seiner 23. Änderung an dieser Stelle ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus (GEe).

1.3 Lage des Plangebietes

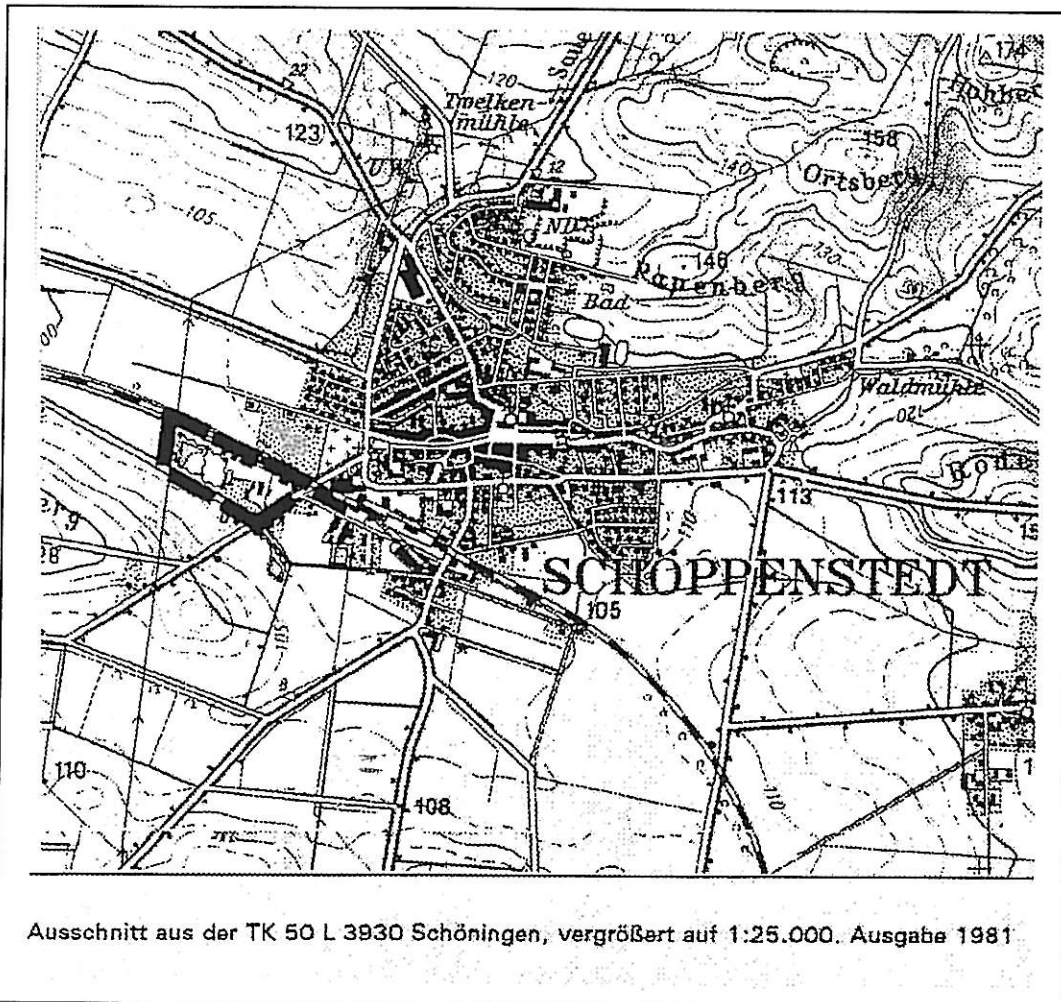
Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Schöppenstedt im Übergang zur freien Landschaft.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Durch die Südgrenze des Interessenschaftsweges, der parallel zur Trasse der Eisenbahn verläuft.
- im Westen: In 113 m parallelem Abstand zur Ostgrenze des Flurstücks 101.
- im Süden und Osten: Durch die Böschung des Flußlaufs der „Altenau“.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 8 der Gemarkung Schöppenstedt. Das Plangebiet ist im folgenden Auszug aus der TK 50 TK 50 L 3930 Schöningen, vergrößert auf 1:25.000. Ausgabe 1981.



1.5 Bestand

Die Fläche liegt am südwestlichen Rand der Stadt Schöppenstedt zwischen der Bahntrasse und der Altenau, einem Fließgewässer II. Ordnung. Zwischen der Bahntrasse und dem Planungsgebiet befindet sich ein befestigter Feldmarkinteressentschaftsweg. Über diesen wird bisher der vorhandene Metallbaubetrieb erreicht. Östlich wird der Eingriffsraum ebenfalls von der Altenau begrenzt, die in diesem Flußabschnitt parallel zur K 513 fließt. Westlich des Geländes bilden Ackerflächen den Übergang zur offenen Landschaft. Südlich der Altenau, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, befindet sich die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Schöppenstedt. Einen großen Teil des Planungsgebiets nehmen drei Absetzbecken der ehemaligen Zuckerfabrik ein. Die in der westlichen Hälfte des Geländes liegenden Absetzbecken sind 1991 das letzte Mal mit Rübenwaschwasser beschickt worden. Im Laufe der nachfolgenden Jahre haben sich hier für die Natur wertvolle Stillgewässer mit Verlandungsbereichen entwickelt. Der mittlere Teil des Eingriffsraums wird von Industrie- und Wohnbauten dominiert, von denen einige mittlerweile abgerissen worden sind. Daran schließen sich im Süden und Südosten aufgegebene Kleingärten an. Der östliche Bereich des Plangebiets wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im östlichsten Zipfel der Fläche befindet sich ein älteres Wohnhaus mit Garten.

1.6 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schöppenstedt weist für die Baufläche die Festsetzung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (im östlichen Bereich mit dem Zusatz „eingeschränktes“) aus. Die übrigen Flächen sind „Flächen mit Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4) In ihnen enthalten „Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts“ (§ 5 Abs. 4 BauGB).

1.7 Weitere zu beachtende äußere Gegebenheiten und Vorgaben

Das **Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig RROP (1995)** weist für das Plangebiet die Lage in einem Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung aus. Unmittelbar westlich schließt sich an das Plangebiet im Verlauf der Altenau ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung“ an.

Der **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel LRP (1995)** konkretisiert diese Aussagen dahingehend, daß sich westlich an das Plangebiet ein Naturschutzgebiet mit der Bezeichnung „N 61“ anschließt. Vom geplanten Baugebiet ist dieses Naturschutzgebiet durch die mittlerweile ebenfalls geschützten Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes, also die ehemaligen Absetzbecken der Zuckerfabrik, abgetrennt. Die Altenau selbst ist westlich des Plangebietes mit dem Kennzeichen „Fließgewässerrenaturierung vordringlich“ ausgewiesen. Der südliche Bereich des Stadtgebietes von Schöppenstedt, in das auch das Plangebiet einbezogen ist, wird im LRP mit „Erhalt der relativ günstigen Freiraumversorgung, Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen und Tierwelt“ beschrieben.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

In der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Schöppenstedt ist die für die Bebauung vorgesehenen Fläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die hier verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO: Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Ebenfalls zugelassen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Die daraus ergebende zulässige Grundfläche darf aber durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Stadt Schöppenstedt ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung die angemessene Bebauung und Erschließung der einzelnen Grundstücke möglich wird.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstgrenze wird die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschosß ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt. Diese Festsetzung folgt dem sich schon im Plangebiet befindlichen Gewerbebau, der für die hinzukommende neue Bebauung städtebaulich als Beispiel dienen soll.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Bebauung des Gewerbegebiets bildet künftig den Ortsrand der Stadt Schöppenstedt aus. Bedingt durch die ortsbildprägende Lage des Plangebiets zum Stadtgebiet und im Hinblick auf

den schon bestehenden älteren Gewerbebau, wird die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen mit maximal 12 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelage (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).

2.3 Baugrenzen

Weiterhin werden Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baugrenzen wird gewährleistet, daß die getroffenen Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet ohne Störungen durch die zu erwartende Bebauung umgesetzt und dauerhaft erhalten werden kann.

2.4 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude wird auf maximal 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelage. Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung liegt darin, dass ansonsten die zulässige Anwendung des § 2 Abs. 4 1. Satz 2. Halbsatz NBauO möglich würde, die de facto die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöhen und Gebäude bewirken würde, die sich auf Erdhügeln befinden. Derartige Gebäude sind aber weder ortstypisch noch städtebaulich erwünscht.

2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße 513, die innerörtlich mit „Groß-Vahlberger-Straße“ bezeichnet ist.

Die bisherige Erschließung des Geländes erfolgte über eine ältere Brücke außerhalb der OD, unmittelbar nördlich der Einmündung eines Wirtschaftsweges an der Kläranlage. Die Brücke ist bautechnisch nicht mehr intakt. In Absprache mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel wird die alte Brücke abgerissen. Die Uferböschung wird analog der Böschung rechts und links neben der Brücke wieder hergestellt.

Die innere Erschließung wird über eine neu anzulegende Planstraße geregelt. Für die Planstraße wird innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) eine neue Brücke über die Altenau gebaut. Um den Durchlass der Altenau möglichst kurz zu halten wird der Verlauf der Altenau in den geplanten Pflanzstreifen verlegt. Östlich der neuen Brücke mündet die Planstraße auf die Kreisstraße 513.

Die herzustellende Planstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von sechs Metern ausgestattet. Einseitig wird ein gesonderter Fußweg angelegt, der eine Breite von zwei Metern aufweisen wird. Die Planstraße verläuft parallel zur südlichen Plangebietsgrenze. Nach ca. 90 m mündet

sie in eine Wendeanlage, die so ausgestaltet ist, daß auch größere Lastzüge ohne Rückzustoßen wenden können (Wendeanlagentyp 7 nach EAE 85/95). Von dieser Wendeanlage führt die Planstraße als Sackgasse auf ca. 50 m Länge nach Nordosten und erschließt das Areal des vorhandenen Metallbaubetriebs, der sich unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebiets befindet.

2.6 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Nördlich des Plangebiets verläuft parallel zum Gewerbegebiet ein privater Wirtschaftsweg der Feldmarkinteressentschaft. Dieser FI-Weg wird über die Altenau-Brücke direkt am Bahndamm erschlossen. Die Brücke ist schon jetzt in ihrer Belastbarkeit eingeschränkt und kann möglicherweise in der Zukunft ganz für den Verkehr gesperrt werden. Die Feldmarkinteressentschaft hat gegenüber der Stadt Schöppenstedt den Wunsch geäußert, zur Erschließung ihres Grundstückes künftig die Planstraße nutzen zu können. Die Feldmarkinteressentschaft wünscht eine Verlängerung der Planstraße bis zum vorhandenen FI-Weg, wobei sie den Lückenschluss selbst herstellen würde.

Zur Erschließung des FI-Weges wird deshalb nördlich an die ausgewiesenen öffentliche Verkehrsfläche anschließend eine fünf Meter breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließung des FI-Weges“ ausgewiesen.

2.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bei der Errichtung baulicher und anderer Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind im Planungsgebiet auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Grundstücke, die nördlich der Planstraße liegen, sollen ausschließlich über die Planstraße erschlossen werden. Aus diesem Grund werden die an dem vorhandenen und derzeit noch als Erschließungsstraße genutzten Feldmarkinteressentschaftsweg befindlichen Grundstücke als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festlegung sind

- Das Grundstück mit dem Wohnhaus im Osten des Plangebiets (Flurstück 110 und 111),
- die 28 m lange nördliche Traufseite der ehemalige Feldscheune auf dem Flurstück 108/3,
- die 47 m lange nördliche Traufseite des Gewerbegebäudes,
- und die 15 m lange nördliche Traufseite des westlich danebenliegenden und zur Zeit unbewohnten Wohnhauses.

Diese Gebäude sind in ihrer Erschließung auf den Feldmarkinteressentschaftsweg ausgerichtet und können überwiegend nur über diesen erreicht werden. Der Feldmarkinteressentschaftsweg

soll aber vor allem seiner ursprünglichen Nutzung gerecht werden, der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und nur ausnahmsweise der Erschließung der sich angesiedelten Gebäude dienen.

Die Erschließung der Grundstücke über den Feldmarkinteressentschaftsweg erfolgt aufgrund einer sehr langen Duldung durch die Feldmarkinteressentschaft als Gewohnheitsrecht. Bei einer Nutzungsänderung der o.g. Grundstücke muß ihre Erschließung neu geregelt werden.

Die Erschließung des Grundstücks Groß-Vahlberger-Straße 4 (Flurstücke 110 und 111) muß dann über eine grundbuchlich abgesicherte Vereinbarung mit der Feldmarkinteressentschaft neu geregelt werden oder aber nach Rücksprache mit und durch Auflagen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel und des Unterhaltungsverbandes Oker über eine direkte private Erschließung über die Altenau hinweg an die Groß-Vahlberger-Straße erfolgen. Der Unterhaltungsverband Oker legt dafür als Auflagen fest,

- dass der Abflussquerschnitt im Gewässer erhalten bleiben muss,
- dass keine Aufweitung des Bachbettes erfolgen darf,
- dass die Böschung nicht soweit beeinträchtigt werden darf, so dass es zu Ausspülungen kommt, und
- dass die Beräumung der Altenau weiterhin erfolgen kann (Telef. Aussage von Herrn Köhler, 19.02.02).

Der Landkreis Wolfenbüttel legt dazu fest: „Beim heutigen Sachstand kann der Errichtung einer neuen Zufahrt des Grundstücks über die Altenau nur zugestimmt werden, wenn die Möglichkeit der vorhandenen Zufahrt über den Interessentschaftsweg aufgrund baulicher Gegebenheiten (z.B. Baufälligkeit oder Abbruch der Brücke) nicht mehr gegeben ist. Die Errichtung einer Zufahrt über ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung, die bei mir zu beantragen ist. Art und Umfang der Antragsunterlagen sind mit mir abzustimmen. Da die Erschließung von einer Kreisstraße aus erfolgt, ist auch eine straßenrechtliche Genehmigung beim Tiefbauamt des Landkreises zu beantragen.“ (Schreiben vom 20.02.02, Geschäftszeichen II/642-Bo).

Die drei anderen genannten Gebäude müssen bei einer Nutzungsänderung über ihre Lage innerhalb des Gewerbegebietes an die Planstraße angeschlossen werden.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche I befinden sich Kleingewässer- und Feuchtbiotope, die nach § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützt sind. Zusätzlich bildet diese Fläche ein Lebensraum für Amphibienarten, die nach der Roten Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen (3.Fassung, Stand 1994) stark gefährdet sind.

Die „Fläche I zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ soll wegen ihrer ökologischen Wertigkeit in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten und der weiteren Sukzession überlassen werden. An der Grenze zum Baufeld soll ein 10 m breiter Streifen mit Gehölzen bepflanzt werden, der zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen und dem Schutz der Flächen vor eventuellen Beeinträchtigungen dient. Im Bereich des östlichen § 28a-Biotopes kann der Gehölzstreifen auf drei versetzte Gehölzreihen reduziert werden.

Auf der „Fläche II zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ soll ein abwechslungsreiches Biotop als Ergänzungsraum für die vorkommenden Amphibien entstehen. Hierzu ist die Fläche zu entsiegeln und in eine Fläche mit einer kuppen- und muldenreichen Oberfläche umzuwandeln. Ein Teil der Mulden sollte verdichtet werden, so dass temporale Kleingewässer und Schlammlöcher entstehen, die zur Überwinterung der Amphibien dienen können. Auf etwa einem Fünftel der Fläche sollen Gebüsche und Solitäräume gepflanzt werden. Die übrige Fläche muss als Ruderalflur entwickelt werden.

Die Maßnahmen für die „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 „Grünordnung“, Ziffer 2.1 und 2.2 geregelt. Diese Maßnahme dient der Vermeidung und der Kompensation des Eingriffs im Plangebiet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.10 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Die ehemaligen Schlampteiche der Zuckerfabrik Schöppenstedt haben sich infolge einer Nichtweiternutzung in besonders geschützte Biotope (§ 28 a NNat) entwickelt. Sie sind unter der Bezeichnung GB-WF 3830/11 in das Verzeichnis nach § 31 NNat eingetragen worden. Die Biotope unterliegen einem besonderen Schutz und sollen dauerhaft nicht anthropogen gestört werden.

2.11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Dadurch sollen die Vegetationsbestände dieser Flächen mit ihrer derzeitigen Nutzung erhalten werden.

Die Fläche befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um einen Heckenbestand aus einheimischen Gehölzen, der die ehemalige Kleingartenanlage zum Fließgewässer der Altenau hin abgrenzt. Die Hecke bildet als gewässerbegleitendes Gehölz einen Rückzugsraum für die Kleintierfauna innerhalb der bereits bestehenden Gewerbe- und Wohnbauflächen. Es dient der Luftreinhaltung und bildet den Übergang der Siedlungsflächen zur Altenau und zur offenen Landschaft.

Die Fläche soll aufgrund ihrer ökologischen und ortsbildprägenden Wertigkeit in ihrer Art erhalten bleiben. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minimierung sowie der Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Maßnahmen für die „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 „Grünordnung“, Ziffer 2.5 geregelt. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffes im Plangebiet.

Die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und Vegetationsflächen sind zudem während der Baumaßnahmen gemäß der DIN 18.920 zu schützen.

2.12 Zu erhaltende Bäume und anzupflanzende Bäume

Der auf dem Gelände vorhandene Walnußbaum sowie eine Reihe Reihe Eschen am metallverarbeitenden Betrieb werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffes im Plangebiet und ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 „Grünordnung“, Ziffer 2.3 geregelt.

Im Randbereich der Kreisstraße werden drei anzupflanzende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Bäume dienen dem Ausgleich des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild. Diese Pflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 „Grünordnung“, Ziffer 2.4 geregelt.

2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden drei Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Flächen sind so zu entwickeln, dass ein annehmbarer Übergang vom Baufeld zur Altenau geschaffen wird. Hierzu sind die Flächen in Längsrichtung für unterschiedlichen Bewuchs zu teilen. Auf der an das Baufeld grenzenden Hälfte der Fläche ist eine dichte Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern als Sichtschutz und als Rückzugsraum für die Kleintierfauna zu pflanzen. Auf der anderen Hälfte soll eine Ruderalflur mit Solitär-bäumen und Gebüsch den Übergang von der Hecke zum Gewässer bilden. Im Bereich der Altenauverlegung ist auf der südwestlichen Seite der Altenau innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ darauf zu achten, dass ein Fahrstreifen von Bepflanzungen freigehalten wird, damit die Altenau mit Maschinen von der Bepflanzungsseite aus bearbeitet werden kann.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens und an der nördlich anschließenden Fläche innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist darauf zu achten, einen Fahrstreifen von Bepflanzungen so freizuhalten, dass die Altenau von der Planseite aus mit Maschinen bearbeitet werden kann. Die Maßnahmen für die „Flächen für das An-

pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 „Grünordnung“ Ziffer 2.6 geregelt. Die genannten Festsetzungen dienen der Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenen Bäume und Vegetationsflächen sind zudem während der Baumaßnahmen gemäß der DIN 18.920 zu schützen.

2.14 Anpflanzungsgebot auf Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzpflanzung)

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird festgesetzt, eine dichte, 10 m breite Lärmschutzpflanzung zu pflanzen.

Um die potentielle Gewerbelärmimmission auf das verbleibende Wohn- und Gewerbegrundstück (Flurstück 110 und 111) angemessen abzumindern, wird am östliche Rand des Baufeldes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 eine 10 m breite Schutzfläche festgelegt. Auf der umgrenzten Fläche wird eine dichte Pflanzung mit dazu besonders geeigneten Bäumen und Sträuchern nach einer gesonderten Vorschlagsliste festgeschrieben.

Die Bepflanzungsmaßnahme für die „Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 GRÜNORDNUNG, Ziffer 2.7 geregelt.

2.15 Einleitung von Niederschlagswasser in die Altenau und „Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse nicht im Plangebiet auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Damit das Fließgewässer durch die ablaufenden Niederschläge nicht unnötig belastet wird, ist für eine Rückhaltung Sorge zu tragen. Der Reinigungsgrad des Niederschlagswassers soll mindestens die Gewässergüteklasse II des Fließgewässers gewährleisten. Ansonsten sind Reinigungsbauwerke wie Filtermulden oder Filterbecken einzubauen.

Nach den Ergebnissen des „Entwässerungstechnischen Gutachtens für den geregelten Oberflächenwasserabfluß“ für das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Zuckerfabrik-Altenau“ wird eine „Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“ mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (RRB) zur Sammlung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Von dort wird es gedrosselt an den Vorfluter abgegeben.

2.16 Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen auf der „Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“

Es werden Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen auf der „Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“ getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Das Regenrückhaltebecken und die umgebende Fläche sind so naturnah zu gestalten, dass der Eingriff minimiert wird und zudem Biotope entstehen, die als Rückzugsraum für die Kleintierfauna dienen können. Es sind Pflanzungen in den Randbereichen und den Böschungen oberhalb des Wasserstauzieles vorzusehen. An der nördlichen und westlichen Grenze der Fläche sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Maßnahmen auf der „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 „Grünordnung“, Ziffer 2.10 geregelt. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffes im Plangebiet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.17 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB

Auf den privaten Grundstücken sind Baum- und Strauchanpflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1a BauGB). Diese Maßnahmen sind unter Punkt 2 „Grünordnung“, Ziffer 2.9 geregelt. Sie dienen der Kompensation für die Entfernung von zwei großen Laubbäumen aus dem Plangebiet, der Eingliederung der Gewerbeflächen in die Landschaft und damit dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

2.18 Maßnahmen zur Minimierung im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB

Es wird festgesetzt, dass die Überquerung des Fließgewässers mit der Planstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes und die Altenauverlegung naturnah zu erfolgen hat. Die Gewässerüberlegung erfolgt aus ökologischen Gründen, da durch die Verlegung der Durchlass unter der Straße möglichst kurz gehalten werden kann. Die durch die Verlegung neu entstehenden Krümmungen und Böschungsbefestigungen der Altenau sollten nach Möglichkeit in Lebendbauweise erfolgen oder mit standortgerechten natürlichen Materialien erstellt werden.

Das Brückenbauwerk ist so zu gestalten, dass in dem Durchlass der Altenau eine einseitige Böschung entsteht, die den Tieren als Ausbreitungs- und Wanderungsweg dienen kann. Diese Maßnahme ist unter Punkt 2 „Grünordnung“, Ziffer 2.11 und 2.12 geregelt. Sie ermöglicht Lebewesen die Wanderung entlang der Altenau und dient damit der Minimierung des Eingriffes (§ 1a Abs. 1 BauGB).

2.19 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Wohngrundstück „Groß-Vahlberger- Str. 4“ mußte bislang nicht damit rechnen, dass in seiner unmittelbaren Nachbarschaft eine emittierende Nutzung entsteht. Es durfte indes darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe besteht nunmehr eine derartige emittieren-

de Nutzung. Dieser mögliche Konflikt soll durch die Art und Weise der planerischen Festsetzung aufgelöst und damit vermieden werden. Die Stadt Schöppenstedt ist sich aber auch bewusst, dass sie innerhalb des vom Gesetz gezogenen Rahmens eine bestimmte planerische Gestaltungsfreiheit besitzt, die bestimmt, welches Maß an Konkretisierung der jeweiligen Situation angemessen ist. Dabei verkennt die Stadt die Bedeutung des betroffenen privaten Belangs nicht.

Zum Schutz des privaten Wohngrundstücks wird daher entlang der westlichen Flurstücksgrenze eine zehn Meter breite „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt. Die Fläche ist so zu entwickeln, dass ein für das Grundstück „Groß-Vahlberger-Str.4“ annehmbarer Übergang vom Gewerbegebiet zum Wohngrundstück geschaffen wird. Hierzu ist die Fläche in Längsrichtung für unterschiedlichen Bewuchs zu teilen. Auf der an das Baufeld grenzenden Hälfte der Fläche ist eine dichte Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern als Sichtschutz und als Rückzugsraum für die Kleintierfauna zu pflanzen. Auf der anderen Hälfte soll eine Anpflanzung mit Solitäräumen und Gebüsch den Übergang vom Gewerbegebiet zum Wohngrundstück den gewünschten Sichtschutz und einen gewissen Lärmschutz ermöglichen. Die Maßnahmen für die „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 „Grünordnung“, Ziffer 2.7 geregelt.

2.20 Leitungsrecht

Es wird ein Leitungsrecht festgesetzt, das im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft. Das Leitungsrecht durchquert die festgesetzte „Fläche mit Bindungen ...“, verläuft dann in zwei Meter Abstand entlang der Grenze zu den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ um anschließend nach Norden in zwei Metern Abstand entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 110 zu verlaufen. Die Begünstigten des Leitungsrechtes sind a) die Betreibergruppe „AVACON AG / Niedrigenergie / Ostwind / Landvolk“ sowie im südlichen Abschnitt b) die Betreibergruppe von a) und zusätzlich die Oberflächenwasserableitung aus dem Regenrückhaltebecken.

3 Hinweise

3.1 Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 „Grünordnung“ sind Artenlisten mit standortgerechten Gehölzen für die festgesetzten Bepflanzungen aufgeführt. Die Gehölze der Artenlisten 1, 2 und 3 sind generell auch für die Verwendung in den privaten Gärten zu empfehlen. Regional typische Obstsorten sind u.a. in folgenden Baumschulen erhältlich:

Naturwuchs Bardenhorst 15 33739 Bielefeld-Vilsendorf Tel.: 0521-870436	Baumschule Ley Baumschulenweg 20 53340 Meckenheim Tel.: 02225-91440
Baumschule Bergt Thaler Landstr. 26 31812 Bad Pyrmont Tel.:05281-8237	Baumschule Ganter Forchhaimer Baumstr. 2 79369 Wyhl a. K. Tel.: 07642-1061

3.2 Leitungsrecht und Selbstverpflichtung

Zwei 20-kV-Kabel und ein Fernwirkkabel wurden entgegen vorheriger Absprachen in einem etwa 1,5 m breiten Abstand zur Flurstücksgrenze der Altenau verlegt. Damit befinden sie sich im Gewässerschutzstreifen zur Altenau, der nach NWG 5 m betragen muß. Sie liegen auch im zehn Meter breiten Streifen, der als Schutzstreifen zum Ausgleich des Eingriffs im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zuckerfabrik-Altenau“ ausgewiesen wurde. Vorab war festgelegt worden, daß sich die Leitungen in zwölf Meter Abstand zur Flurstücksgrenze der Altenau befinden sollen.

In den Bebauungsplan wird deshalb ein Leitungsrecht für diese Kabel in zwölf Meter Abstand eingetragen und mit den Betreibern (AVACON AG / Niedrigenergie / Ostwind / Landvolk) gekennzeichnet. Sollte sich aus Gründen des naturnahen Rückbaus der Altenau ergeben, daß die Kabel nicht an ihrer jetzigen Stelle verbleiben können, werden sie auf Kosten der o.g. Betreiber in die Trasse des Leitungsrechtes verlegt (Selbstverpflichtung). Gleiches gilt für den Fall, daß die Kabel bei der technischen Umsetzung des Bebauungsplanes (Brückenbau) im Weg liegen sollten. Die Duldung der Leitung an der jetzigen Stelle und die Verpflichtung zur Verlegung wird privatrechtlich zwischen den Betreibern und dem Landkreis geregelt.

3.3 Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Anwendung der Eingriffsregelung, Juni 2002.

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Michael Karwasz

BLaU Umweltstudien
Flinsberger Straße 3
38308 Heilbad Heiligenstadt
Tel.: 03606-606849
Fax: 03606-619609
Email: karwasz@BLaU-Umweltstudien.de

Anlage 2: Berechnungen für den geregelten Oberflächenwasserabfluß, 31.07.2002.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Gissel

Ingenieurbüro Dieck
Friedrich-Seele-Straße 26
38122 Braunschweig
Tel.: 0531- 8770770
Fax: 0531- 8770780

4 Belange von Natur und Landschaft

4.1 Grünordnung

Zur Grünordnung sind differenzierte Festsetzungen erforderlich. Damit soll sowohl eine angemessene Einbindung des Baugebietes in die Umgebung, als auch ein weitgehender Erhalt der Vegetationsbestände erreicht werden. Die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenen Bäume und Vegetationsflächen sind während der Baumaßnahmen gemäß der DIN Norm 18.920 zu schützen.

Zur Grünordnung des geplanten Baugebietes sind im Bebauungsplan zeichnerische sowie textliche Festsetzungen unter Ziffer 2 getroffen. Die Pflanz-, Erhaltungs- bzw. Pflegemaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind durch den jeweiligen Eigentümer, diejenigen im Straßenraum und auf der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde zu realisieren. Die Maßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs und sind damit fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Behandlung des Bodens

Im Interesse des Umweltschutzes sowie des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN Normen 18.300 und 18.915 zu verfahren.

4.3 Anwendung der Eingriffsregelung

Der § 8 BNatSchG bestimmt, dass im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen ist, welche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch den Bauleitplan zu erwarten bzw. ob und wie diese Beeinträchtigungen zu kompensieren sind. Ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild liegt vor, wenn die Gestalt oder die Nutzung von Grundflächen so verändert wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können. Grundsätzlich gilt, dass jede negative Veränderung bisher offener Bodenflächen, die zu einer vollständigen Versiegelung führen können, als Eingriffe zu werten sind.

Alle Eingriffe sind, soweit möglich, zu vermeiden. Ihre Folgen sind zu minimieren, wenn die Möglichkeit, sie zu vermeiden, zugunsten anderer Interessen ausscheidet. Die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auf den betroffenen Grundflächen selbst auszugleichen, wobei eine gewisse Verschlechterung des Zustandes hinzunehmen ist. Die Anwendung der Eingriffsregelung ergibt sich aus der Anlage 1.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die AVACON AG mit Sitz in Helmstedt.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die AVACON AG mit Sitz in Helmstedt.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die AVACON AG mit Sitz in Helmstedt.

5.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die AVACON AG mit Sitz in Helmstedt.

5.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die die Abwasserentsorgung Schöppenstedt GmbH, die diese Aufgabe an die AVACON AG mit Sitz in Helmstedt übertragen hat.

5.6 Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Einleitung in den Regenwasserkanal mit Sammeln und Rückhaltung in Regenrückhaltebecken und gedrosselter Abgabe in den Vorfluter (Altenau).

5.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt mit beiden Teilbereichen insgesamt eine Fläche von 7,7568 ha (= 100 %). Davon entfallen auf das Bruttobauland 3,2336 ha (= 41,69 %), auf die öffentliche Verkehrsfläche 0,1913 ha (= 2,47 %) und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (inklusive Naturschutzgebiete und -objekte) 3,3109 ha (= 42,68 %), Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen zum Anpflanzen 1,0210 ha (= 13,16 %).

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

7.2 Behandlung des Bodens

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18.300 und 18.915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke des Straßenbaues und der Erschließung der Privatgrundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen. Verbleibende Überschußmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

7.3 Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von Erschließungsanlagen notwendig. Die Kosten hierfür werden umgelegt.

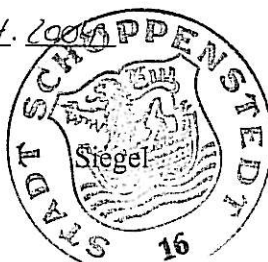
8 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefaßt vom Rat der Stadt Schöppenstedt am 13.04.2000.

und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.05.2000.

Stadt Schöppenstedt, den 02.04.2000


Bürgermeister
Mühe




Stadt direktorin
Naumann