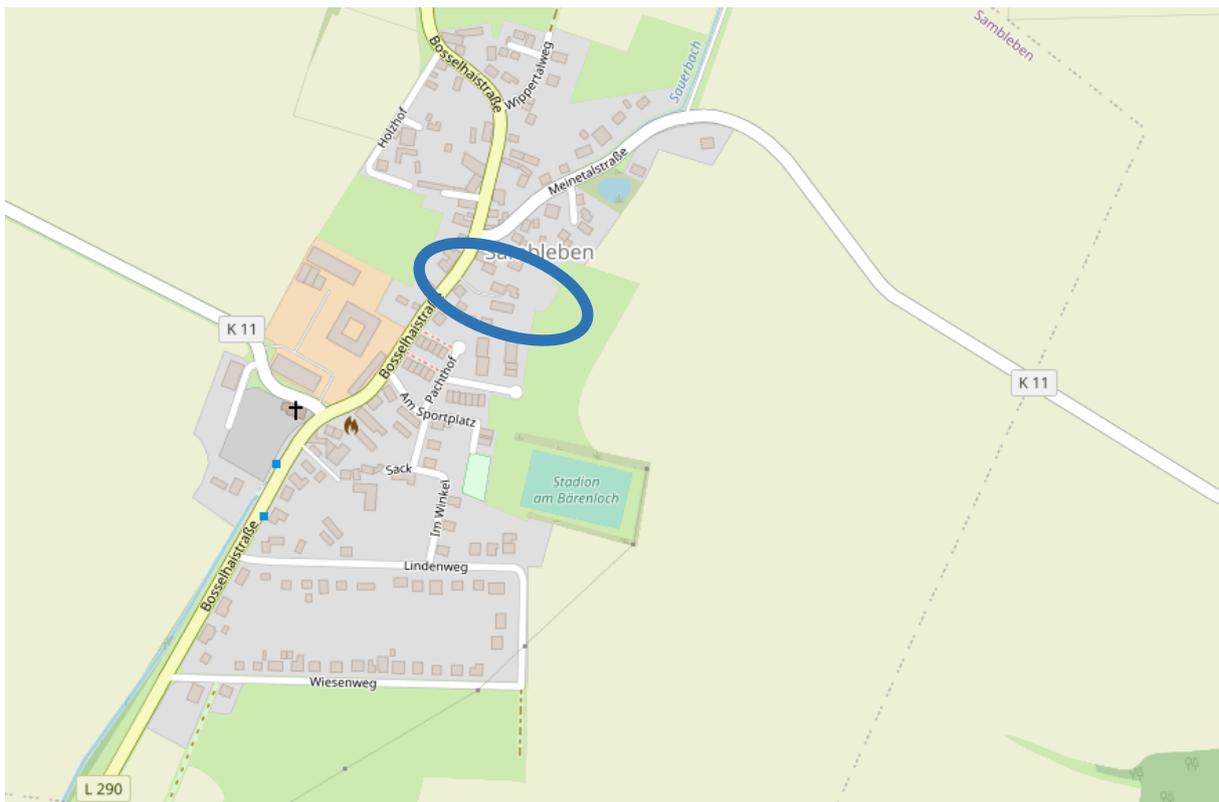


# Begründung zum Bebauungsplan "Am Pachthof"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

§ 10 (1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, cand. B. Eng. F. Schwerdt  
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Erschließung	8
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	8
2.5 Bodenschutz	8
2.6 Immissionsschutz	9
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>9</b>
3.1 Natur und Landschaft	9
3.2 Immissionsschutz	10
3.3 Bodenschutz	10
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>11</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>12</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>12</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>12</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>13</b>

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Ortsteil Samleben der Stadt Schöppenstedt liegt östlich im Landkreis Wolfenbüttel und westlich von Schöningen. Im Dezember 2021 lebten in der Stadt Schöppenstedt rund 5.577 Einwohner.

Gemeinsam mit den Gemeinden Dahlum, Denkte, Hedeper, Kissenbrück, Kneitlingen, Remlingen-Semmenstedt, Roklum, Uehrde, Vahlberg, Winnigstedt und Wittmar bildet die Stadt Schöppenstedt die Samtgemeinde Elm-Asse

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

Für den Ortsteil Samleben gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>2)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems liegt für den Ortsteil nicht vor. Die Stadt Schöppenstedt sowie der Ortsteil Remlingen bilden das Grundzentrum der Samtgemeinde Elm-Asse. Grundzentrale Teilfunktionen erfüllt bisher kein Ortsteil.

Die Einbindung in das Netz des überregionalen Straßenverkehrs erfolgt über die, den Ortsteil von Nordwest nach Südwest teilende Landstraße L290. Autobahnanschluss besteht bei Königslutter am Elm an die A2 und nach über Schöppenstedt und die B82 an die A36 bei Schladen. Die weitere regionale Einbindung ist über das klassifizierte Netz der Landes- und Kreisstraßen gegeben. Die Bundesstraße B82 durchquert die Samtgemeinde zentral und bietet eine direkte Verbindung von Schöningen über Schöppenstedt nach Goslar und ist Zubringer zur B 79 in Semmenstedt.

Der Ortsteil Samleben gehört zur Mitgliedsgemeinde Schöppenstedt und liegt nördlich der Stadt Schöppenstedt in unmittelbarer Nähe zum Elm. Der Ortsteil hat 412 Einwohner (Stand November 2021).

Die gesamte Ortslage von Samleben ist laut RROP ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Dies äußert sich vor allem durch das große Vorbehaltsgebiet zur Erholung (III 2.4 (5)), in das Samleben eingebettet ist und sich im Nordosten über das gesamte Elmgebiet (Naturpark Elm-Lappwald) erstreckt und im Süden bis nach Schöppenstedt und Schliestedt reicht. Östlich des Plangebietes angrenzend an die geschlossene Ortslage befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) sowie ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (III 2.1 (6)).

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung, für den Regionalverband Großraum Braunschweig (RROP)  
<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Weiter nördlich der Ortschaft befinden sich hier zusätzlich ein Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (7)), ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) und ein Wasserwerk. Hier ist die Ortsentwicklung beschränkt. Nördlich angrenzend befindet sich das Vorranggebiet für Ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)) Elm mit einem weitgehend überlagerndem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)). Diese beinhalten ein Vorranggebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) / (8)) welches gleichzeitig das Natura 2000 und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Nordwestlicher Elm“ bildet.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel im Südwesten von Samleben mit dem "Sauerbach" ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit einer sehr hohen Bedeutung für den Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften aufzeigt, ist hier das Ortswachstum eingeschränkt.

Der Planbereich liegt mit der Bebauung im vorhandenen Siedlungsbereich, lediglich der Paddock (im Bestand) liegt außerhalb. Der östliche Teil des Plangeltungsbereichs (Grünfläche) liegt innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Der beschriebene Teil des Plangebietes ist im RROP 2008 außerdem als Vorbehaltsgebiet Erholung und als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt. Da es sich um einen Paddock im Bestand handelt und die festgesetzte Grünfläche eine weitere bauliche Verfestigung nicht zulässt, erachtet die Stadt die Verträglichkeit mit den Festlegungen der Raumordnung als vereinbar.

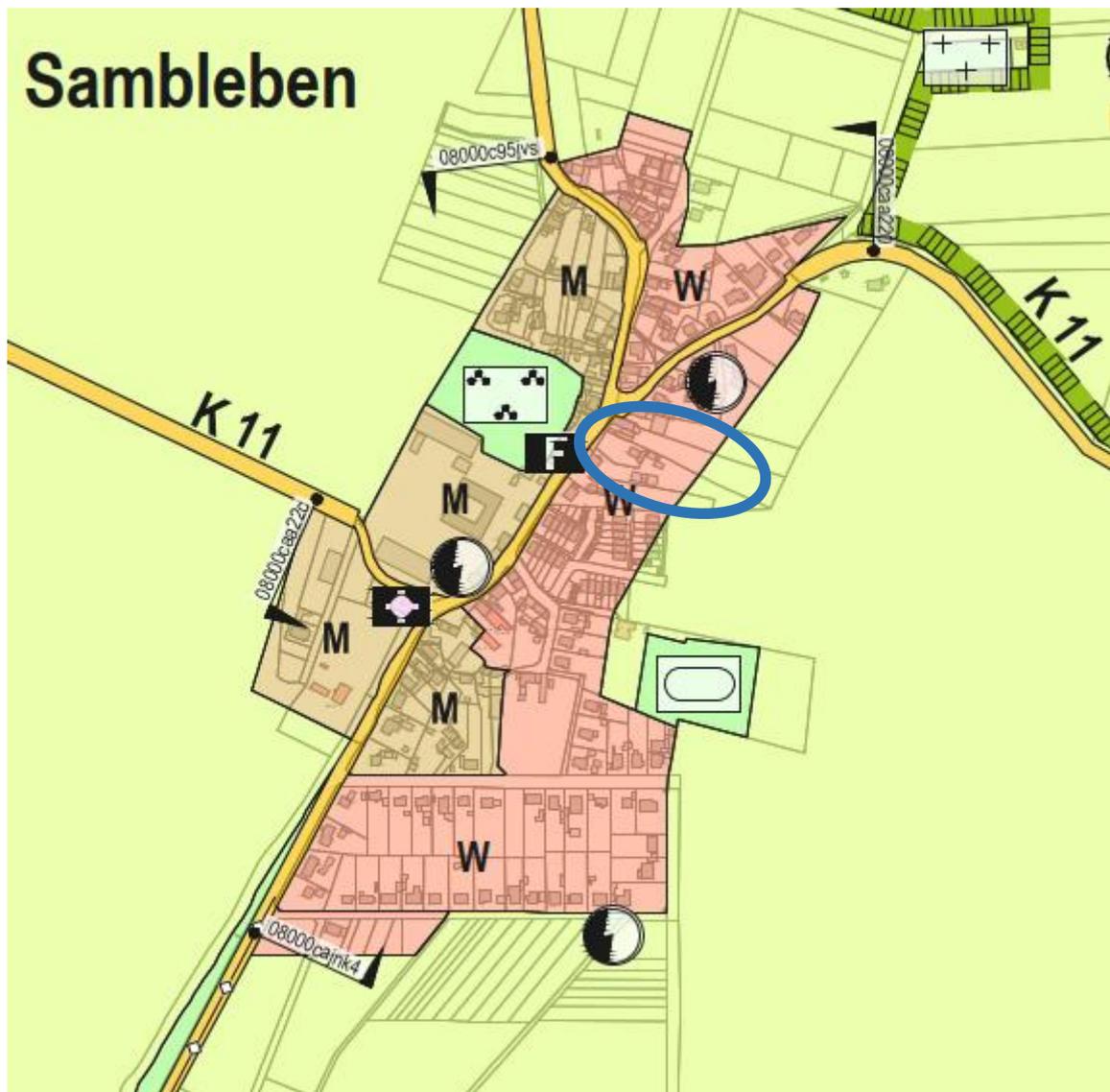
#### **- ÖPNV**

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

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Die Samtgemeinde Elm- Asse besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich Wohnbaufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft vorsieht. Aus dieser Darstellung kann das geplante dörfliche Wohngebiet sowie die geplante private Grünfläche nicht entwickelt werden. Deshalb muss der Flächennutzungsplan nach der Rechtskraft des Bebauungsplans im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

Stadt Schöppenstedt, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel



Das Plangebiet ist ein ungeplanter Bereich für den zurzeit noch keine Bebauungspläne oder Satzungen existieren. Die Aufstellung erfolgt nach § 30 BauGB.

Aufgrund der Nachverdichtung mit dörflichem Wohnen im Zusammenhang der bebauten Ortsrandlage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m<sup>2</sup> wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da ebenda die Darstellung einer Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft erfolgt, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

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

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um das Wohnen mit privater Pferdehaltung zu ermöglichen. Es ist die Errichtung eines Voltigierzeltes geplant. Um dies gewährleisten zu können wird die Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet nach §5a BauNVO festgelegt, da so sowohl das Wohnen (§ 5a Abs. 2 Nr. 1), nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 5a Abs. 2 Nr. 7) und die nicht gewerbliche Einrichtung und Anlagen für die Tierhaltung (§ 5a Abs. 2 Nr. 4) dadurch ermöglicht wird. Des Weiteren wird so die erstmal überplante Fläche bauplanungsrechtlich gesichert und die Art der baulichen Nutzung an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu keinen großflächigen Versiegelungen und Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Das Plangebiet ist beräumt und für eine bauliche Erweiterung vorbereitet; vereinzelt sind bereits Leitungen verlegt. Es weist keine besonderen Strukturen mehr auf, so dass insoweit § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt, d. h. ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der aktuellen planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **2.1 Baugebiete**

---

#### **- Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO**

Im Sinne der Intention der Stadt sowohl Wohnen, als auch nichtwesentlich störendes Gewerbe und nicht gewerbliche Einrichtung und Anlagen für die Tierhaltung auf dem Plangebiet zuzulassen, wird für die vorgesehene Fläche als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Die Gebietskategorie berücksichtigt dabei einerseits die dörfliche Wohnfunktion, sowie die in Teilen noch dörflich gemischte Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets am Rande landwirtschaftlicher Flächen. Damit wird neben dem Wohnen auch der Nebenerwerb (Futtermittelhandel) des im Süden liegenden Landwirt bauleitplanerisch festgehalten. Des Weiteren wird so die private Pferdehaltung ermöglicht. Um den Pferden einen adäquaten Unterstand durch ein Longier- und Bewegungszelt zu ermöglichen wird die Baugrenze im Norden auf die Grundstücksgrenze gelegt. Dies ist mit den Nachbarn nördlich des Plangebiets abgesprachen.

Für den Planbereich werden von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften aufgrund der Randlage ausgeschlossen. Um für das kleine Baugebiet in sensibler Ortslage immissions- und verkehrsträchtige Nutzungen (Tankstellen) und flächenintensive Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Gartenbaubetriebe) einschließlich der damit verbundenen An- und Abfahrtverkehre zu schützen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO entsprechend nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Im Sinne der Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung sind freie Berufe gem. § 13 BauNVO, welche den vorhandenen Gebietscharakter nicht wesentlich stören weiterhin zulässig.

---

Stadt Schöppenstedt, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von rd. 0,68 ha. Die Planung erfasst 3 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen rd. 922 m<sup>2</sup> und 3700 m. Das Maß der Nutzung wird über eine GRZ von 0,4 geregelt, zusätzlich ist auf der privaten Grünfläche auf einer Grundfläche (GR) eine Versiegelung von 900m<sup>2</sup> für Anlagen der Pferdehaltung zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zur Beibehaltung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage mit 0,6 festgesetzt. Durch die darüber hinaus zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 50 vom Hundert durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. von bis zu 60 % möglich.

Unter Berücksichtigung des Bestandes und mit Blick auf nachbarschaftsschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung bestimmt.

Zur Wahrung der bereits vorhandenen, offenen Baustrukturen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Flexibilität der Bauherren bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die nur den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Im Norden, Südwesten, und im Süden des Plangebiets wird teilweise aufgrund schon vorhandener Bebauung, die den Mindestabstand unterschreitet und bestehenden Absprachen mit den angrenzenden Nachbarn von genau diesem abgesehen.

Im Sinne der Vermeidung sind für die Außenbeleuchtung auf den privaten Flächen ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, um hier eine geringere Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zu erzeugen. Unter gleichlautendem Aspekt wird noch einmal klargestellt, dass wie bereits in § 9 Abs. 2 NBauO geregelt, dass sämtliche nicht für eine Bebauung erforderlichen Flächen als Grünflächen herzustellen sind. Kies- und Schotterflächen fallen hierbei nicht unter den Begriff der Grünfläche.

Grundsätzlich besteht für die Bauflächen eine Vorbelastung aus Verkehrslärm, die aber aufgrund der Lage im dörflichen Ort zu vernachlässigen sind. Außerdem wird davon ausgegangen, dass das Dörfliche Wohngebiet (MDW) dem Dorfgebiet in den Orientierungswerten gleichgestellt ist und daher zu den lärmunempfindlicheren Nutzungen gehört. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass typische landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich hinzunehmen sind.

Um die Gestaltung der Gebäude und die Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, enthält der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO. Unter anderem werden Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, Dachdeckungen sowie Anforderungen an die eingesetzten Materialien der Dacheindeckung festgesetzt.

#### **- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdehaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Um den im MDW untergebrachten Pferden einen artgerechten Auslauf zu ermöglichen wird der südwestliche Teil des nördlichen Grundstückes als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdehaltung festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass hier nur Anlagen für die Pferdehaltung und keine allgemeine Bebauung, die im MDW möglich wäre, zulässig ist.

---

## 2.2 Erschließung

---

Die äußere Erschließung erfolgt über die Nordwestlich angrenzenden Bosselhaistraße (L290), von der aus private Erschließungsstraßen zu den Nebenanlagen führen.

---

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wolfenbüttel. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Einbindung bzw. Verlängerung der in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Wolfenbüttel betriebene Trinkwassernetz im Randbereich der Bundesstraße. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt der Abwasserentsorgung Schöppenstedt GmbH und ist durch die vorhandene Ortskanalisation gewährleistet.

Für das anfallende Niederschlagswasser hat die Versickerung innerhalb der Bauflächen sowie der Verkehrsflächen zu erfolgen. Da es sich hier weitestgehend um eine Planung im Bestand handelt, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung bereits geklärt ist.

---

## 2.4 Brandschutz

---

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Wolfenbüttel, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung getroffen.

---

## 2.5 Bodenschutz

---

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

---

## 2.6 Immissionsschutz

---

Da es sich um eine Planung im Bestand handelt und nur geringfügige Änderungen Vorgenommen werden wird von der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen. Zumal davon auszugehen ist, dass das Dörfliche Wohngebiet dem Dorfgebiet in den Orientierungswerten gleichzusetzten ist. Das allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet stellen dabei ein verträgliches Nebeneinander dar.

Da es sich hier überwiegend um die planungsrechtliche Sicherung bestehender Gebäude und Nutzungen handelt, sehen wir an dieser Stelle kaum landwirtschaftliche Belange betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Errichtung des Voltgierzeltens auf dem bereits zur Pferdehaltung genutzten Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung sowie der damit verbundenen Verkehre oder von örtlichen Hofstellen herrühren, in den Geltungsbereich hineinreichen können und als ortsüblich hinzunehmen sind. Angesichts der bereits bestehenden Nutzung des Areals sollten den Anwohnern diese Immissionen bereits bekannt sein, weshalb das Konfliktpotenzial diesbezüglich für geringhalten wird.

---

## 3.0 Umweltbelange

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die schon vorhandene Gebäudelage festzuhalten, einen Nebenerwerbslandwirt mit seinem Futtermittelhandel sowie ein Wohnhaus bauleitplanerisch zu sichern und die private Pferdehaltung zu ermöglichen. Ein alternativer Standort ist nicht zu untersuchen, da es sich um eine Planung im Bestand handelt.

---

## 3.1 Natur und Landschaft

---

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

Des Weiteren ist das Gebiet weder als Wasserschutz- oder als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf das Hochwasserrisikomanagement (HWRM) ist es ebenfalls nicht als Risikogebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsschutzgebieten anzusprechen.

### Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Stadt Schöppenstedt, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründetermaßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

### **Artenschutz**

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da es sich um bereits überbautes und anderweitig genutztes Gelände handelt.

### **3.2 Immissionsschutz**

Da es sich um eine Planung im Bestand handelt und nur geringfügige Änderungen Vorgenommen werden wird von der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen.

### **3.3 Bodenschutz**

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Als Bodentyp im Planungsgebiet ist sowohl mit mittleren Pseudogley-Parabraunerde und sehr tiefem Gley zurechnen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Für den Planbereich besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### **4.0 Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Dörfliches Wohngebiet	0,49 ha	71 %
Private Grünfläche	0,20 ha	29 %
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>0,69 ha</b>	<b>100 %</b>

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Die **Avacon Netz GmbH, Salzgitter** schreibt mit Stellungnahme vom 11.09.2023 Folgendes:

Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Anm.:

Die Leitung der Avacon liegt im Westen der Bosselhaistraße innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und ist mit den dort mit den von dort abgehenden Einzelanschlüssen ausreichen gesichert. Die Sicherung der privaten Hausanschlüsse auf den Privatgrundstücken muss schon im Interesse der Eigentümer liegen, hier erfolgt keine separate Kennzeichnung.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig** gibt am 29.09.2023 folgende Stellungnahme ab:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beige-fügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Anm.:

Die Leitung der Telekom liegt in der Bosselhaistraße innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und ist mit den dort mit den von dort abgehenden Einzelanschlüssen ausreichen gesichert. Die Sicherung der privaten Hausanschlüsse auf den Privatgrundstücken muss schon im Interesse der Eigentümer liegen, hier erfolgt keine separate Kennzeichnung.

**Das Polizeikommissariat Wolfenbüttel** gibt Stellungnahme vom 28.09.2023 vorsorglich Hinweise zur weiteren Planungen bzw. Ausführung:

Unter Hinweis auf die §§ 17, 23 und 32 StVO ergeht folgende Auflage:

Fahrzeuge, die den jeweiligen Baustellenbereich verlassen, sind vor Erreichen des öffentlichen Verkehrsraumes dahingehend zu prüfen, dass weder Beleuchtungseinrichtungen oder Kennzeichen verdeckt oder verschmutzt noch Verschmutzungen der Fahrbahn durch Anhaftungen an der Bereifung oder dem Fahrzeug zu befürchten sind.

Geeignete Reinigungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen sind an der Baustelle vorzuhalten und bei Bedarf zu nutzen.

Bei Einrichtung der Baustelle, Materiallagerung und Abstellen der Fahrzeuge ist, insbesondere bei Dunkelheit oder schlechten Sichtverhältnissen, die Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verhinderung von Sachbeschädigung oder Diebstahl werden empfohlen.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Auslegung bei der Gemeinde und zusätzlich bei der Stadt Schöppenstedt vom 17.07.2023 bis zum 21.07.2023 statt.

### **- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.09.2023 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 13.10.2023 aufgefordert.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöppenstedt hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 11.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023 statt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht und führten zu Ergänzungen in der Begründung.

## **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

---

Stadt Schöppenstedt, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

## **9.0   Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.09.2023 bis zum 13.10.2023 öffentlich ausgelegen.

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

Schöppenstedt, .....

.....  
(Bürgermeisterin)