



Stadt Schöppenstedt

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Schützenplatz“ und seiner 1. Änderung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Schöppenstedt in seiner Sitzung am _____ diese Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan „Am Schützenplatz“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans werden aufgehoben. Der Aufhebungsbereich ist in der Anlage der Begründung zu dieser Aufhebungssatzung grafisch dargestellt.

§ 2

Diese Aufhebungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schöppenstedt, den

.....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schöppenstedt hat in seiner Sitzung am 19.12.2024 die Einleitung der Aufhebung beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Schöppenstedt hat in der Sitzung am _____ den Entwurf der Aufhebungssatzung mit Begründung bestätigt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Der Entwurf der Aufhebungssatzung und die Begründung lagen in der Zeit vom _____ bis zum _____ in den Räumen der Stadtverwaltung _____ während der Dienststunden zur Information der Öffentlichkeit aus.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schöppenstedt hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am _____ die Aufhebungssatzung sowie die Begründung gebeschlossen.

Schöppenstedt, den

.....

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde vom Planungsbüro Norbert Voigts, Frellstedt ausgearbeitet.

Frellstedt, den

.....

Norbert Voigts

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung (§ 214 Abs. 1 BauGB) sowie Mängel in der Abwägung (§ 214 Abs. 3 BauGB) nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Schöppenstedt, den

.....

Bürgermeister

Stadt Schöppenstedt

Aufhebung des Bebauungsplans „Am Schützenplatz“ sowie seiner 1. Änderung

Begründung

Stand: Oktober 2025

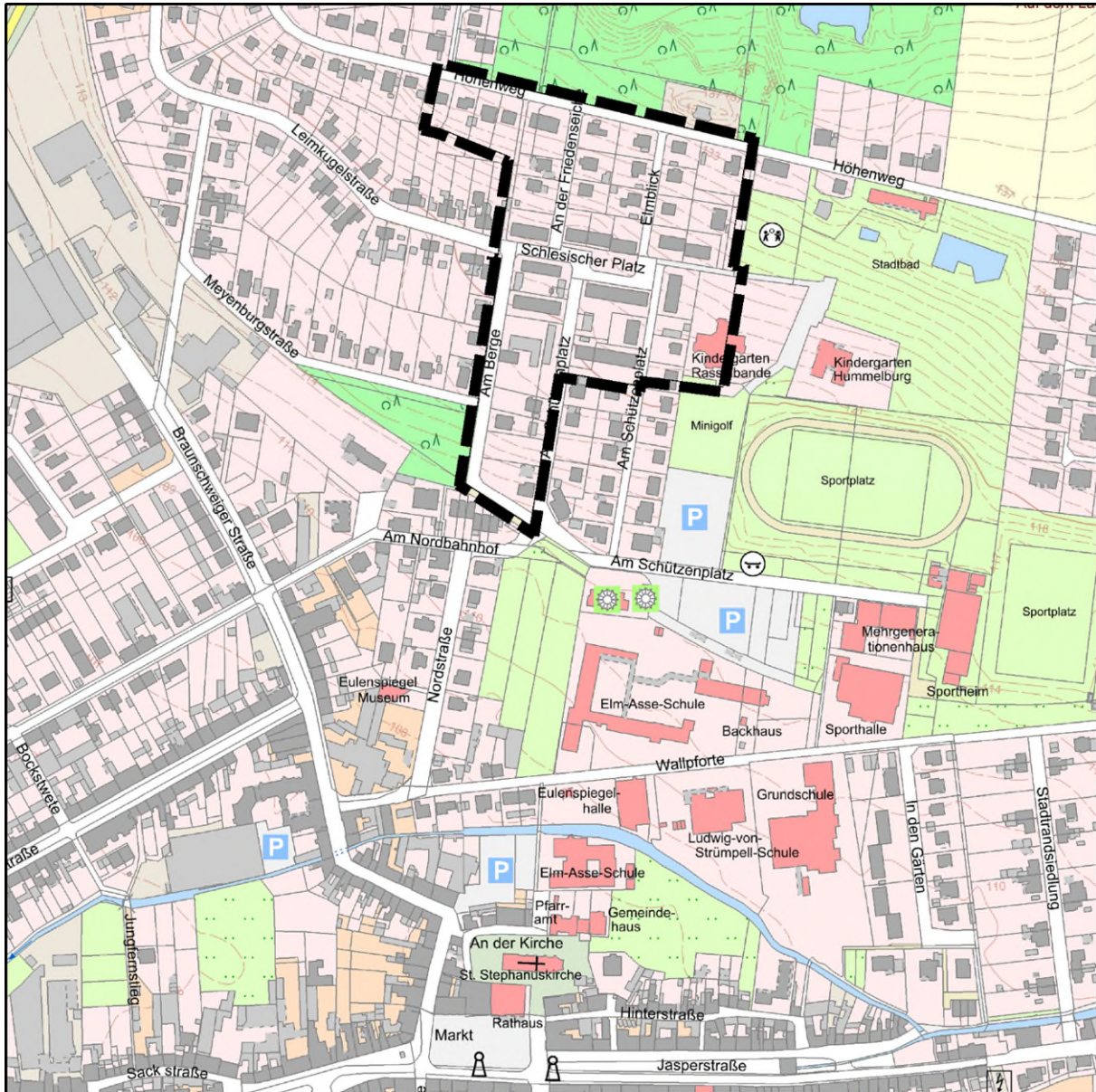


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs, 1:5.000, Quelle: AK5 © LGLN

Kontakt:

Stadt Schöppenstedt
Markt 3
38170 Schöppenstedt

Bearbeitung:

STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 7924016 - post@nvoigts.de - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

Inhalt

1	Allgemeines	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	1
2	Planungsgrundlagen	2
3	Aufhebung	3
4	Erschließung	4
5	Private Belange	4
6	Umweltbericht.....	4
6.1	Einleitung	4
6.1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	4
6.1.2	Fachgesetze	4
6.1.3	Schutzgebiete	4
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
6.2.1	Boden	4
6.2.2	Wasser.....	5
6.2.3	Luft/Klima	5
6.2.4	Landschafts- (Orts-)bild	5
6.2.5	Mensch (Immissionsschutz)	5
6.2.6	Kultur und Sachgüter	5
6.2.7	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen	5
6.2.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Abfälle.....	5
6.2.9	Artenschutz und Eingriffsregelung.....	5
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	6
6.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
6.5	Zusätzliche Angaben.....	6
6.5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	6
6.5.2	Überwachung.....	6
6.5.3	Zusammenfassung	6

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Bebauungsplan „Am Schützenplatz“ liegen keine vollständigen Unterlagen vor, die die Wirksamkeit des Planes rechtssicher darlegen. Der Plan wird somit vom Landkreis Wolfenbüttel nicht angewendet. Dennoch besteht ein Rechtsschein hinsichtlich dieses B-Plans, so dass in seinem Geltungsbereich keine Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden können. Geplante Baumaßnahmen können daher nicht realisiert werden.

Dieses Problem besteht nicht für Teilbereiche des B-Plans, die später durch die B-Pläne „Am Berge“ und „Kita Hummelburg“ überdeckt wurden. Diese B-Pläne sind rechtswirksam.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Am Schützenplatz“ soll der Rechtsschein beseitigt werden, der in den Bereichen besteht, die nicht von anderen B-Plänen überdeckt sind. Der Bereich ist bebaut und die Zulässigkeit von Vorhaben soll hier zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Der Bebauungsplan wird in seinem gesamten räumlichen Geltungsbereich aufgehoben, also auch in den Bereichen, die von jüngeren, wirksamen B-Plänen überdeckt sind, damit nicht ein Rechtsschein bezüglich dieses B-Planes entstehen kann, wenn einer der überdeckenden B-Pläne aufgehoben würde.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Stadtgebietes zwischen Höhenweg und dem südlichen Teil der Straße „Am Schützenplatz“.

Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung an den Straßen:

1. An der Friedenseiche,
2. Elmblick,
3. Schlesischer Platz,
4. Am Berge östliche Grundstücke und
5. Am Schützenplatz (teilweise).

Der Urplan enthält keine eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs. Auf dem vorliegenden Plan sind Teilflächen coloriert (Flächen und geplante Gebäude), während umliegende Flächen nicht coloriert sind. Entsprechend der Planzeichenerklärung werden künftige Straßen und Wege, zukünftige Gebäude (ein- und zweigeschossig) sowie nicht zu bebauende Flächen dargestellt. Für die Gebäude, die mit Buchstaben markiert sind, gibt es weiterhin Schnittdarstellungen mit Traufhöhen, Dachneigungen und Grundrissmaßen.

Die Abgrenzung des Aufhebungsbereichs, die in den verschiedenen Plänen dargestellt ist, ist so gewählt, dass alle möglicherweise dazugehörigen Flächen sicher einbezogen sind (siehe Anlage).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4 ha.

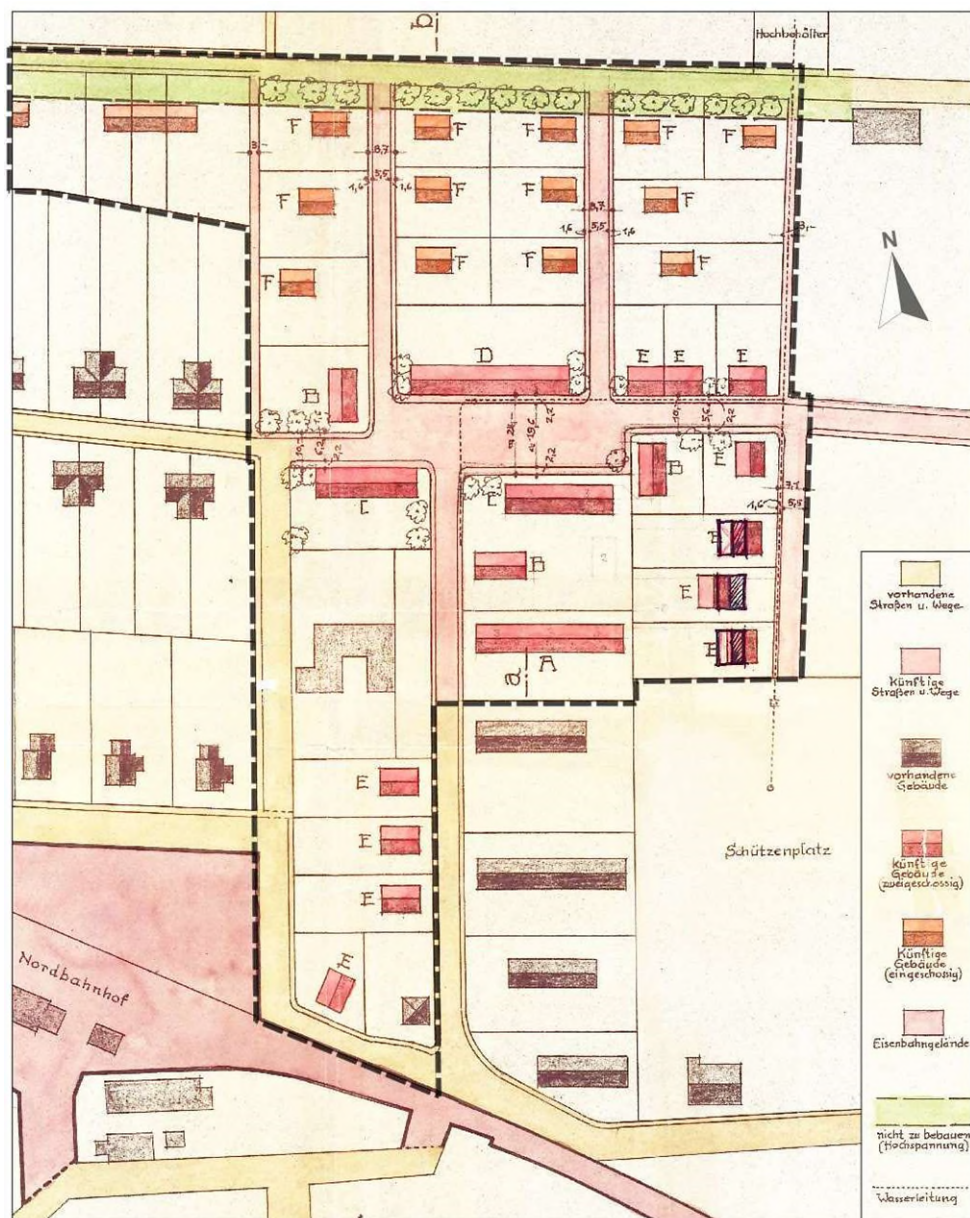


Abbildung 2: Erschließungs- und Bebauungsplan "Am Schützenplatz", Lageplan (Ausschnitt mit nachträglich markiertem Aufhebungsbereich)

2 Planungsgrundlagen

Raumordnerische Festlegungen sind für die Aufhebung des B-Plans nicht relevant, da es sich um einen bebauten Siedlungsbereich handelt in dem das zukünftige Baurecht gemäß § 34 BauGB aus dem Bestand abgeleitet werden soll.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, nach Aufhebung des B-Plans, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans unbeachtlich.

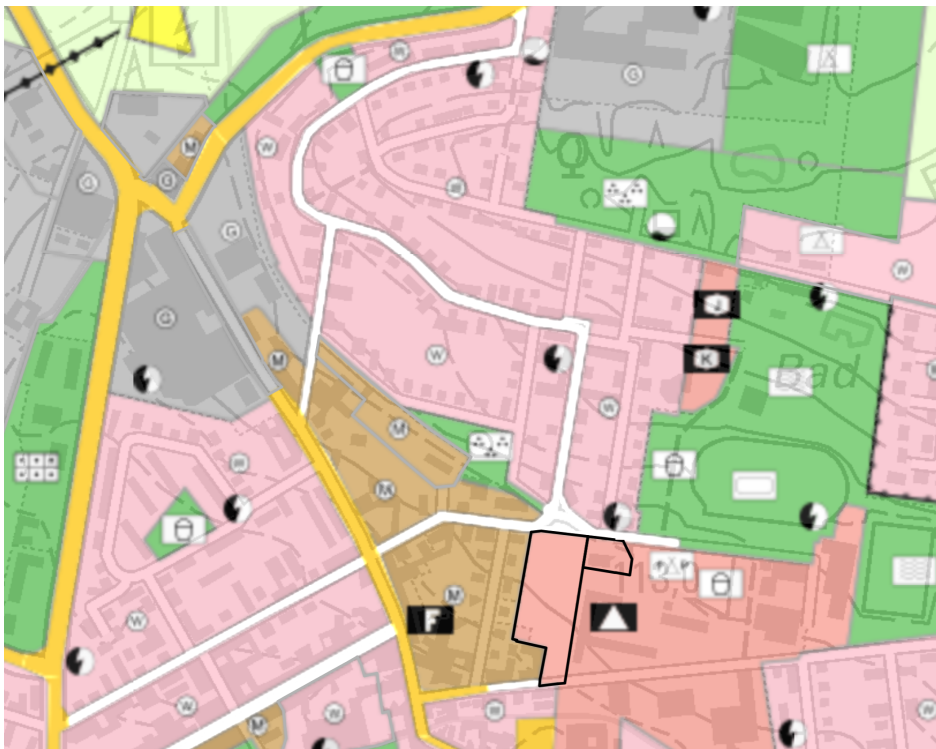


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schöppenstedt, redaktionelle Darstellung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (<https://webgis.regionalverband-braunschweig.de/>)

Der Bebauungsplan „Am Schützenplatz“ wurde 1951 auf der Basis der Braunschweigischen Landesbauordnung aufgestellt. Er ermöglichte die Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Mit einer 1. Änderung des B-Plan wurde 1962 für das Grundstück "An der Friedenseiche 4" (Flurstücke 124 und 125 der Flur 4) das Maß der baulichen Nutzung erhöht, so dass ein Doppelhaus mit je einer Einliegerwohnung errichtet werden konnte.

1963 wurde der Bebauungsplan „Am Berge“ aufgestellt, der mit seinem Geltungsbereich einen Teil des B-Plans „Am Schützenplatz“ überdeckt und dort eine neue Anordnung der Bebauung auch mittels Baulinien festlegt. In Norden wird ein Baufeld für eine 3-geschossige Bebauung eingefügt. Dieser B-Plan ist wirksam und soll es weiterhin bleiben.

Mit dem Bebauungsplan „Kita Hummelburg“ wird im Osten des Urplanes eine Teilfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte überdeckt.

In der Anlage sind die Geltungsbereiche dieser Pläne dargestellt.

3 Aufhebung

Der Bebauungsplan wird in seinem gesamten Geltungsbereich aufgehoben. Dabei ist auch die erste Änderung eingeschlossen.

In Teilbereichen ist der B-Plan durch die B-Pläne „Am Berge“ und „Kita Hummelburg“ überdeckt. Diese B-Pläne bleiben weiterhin wirksam.

In den übrigen Bereichen sind Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan ist in diesen Bereichen realisiert, so dass durch die vorhandene Bebauung ein Beurteilungsrahmen für die Anwendung des § 34 BauGB gegeben ist. Insofern besteht kein Planerfordernis hier einen neuen B-Plan zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufzustellen. Erhebliche Nachverdichtungsmöglichkeiten werden damit nicht eröffnet.

4 Erschließung

Die vollständige Erschließung der Bauflächen ist seit langem fertiggestellt. Neben der verkehrlichen Erschließung sind alle notwendigen und üblichen Kanäle und Medien vorhanden: Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser (zugleich Löschwasser), Strom, Erdgas und Telekommunikation.

Hinsichtlich der Erschließung sind keine Maßnahmen durchzuführen oder planungsrechtlich zu sichern. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über öffentliche Flächen.

5 Private Belange

Private Belange werden durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt. Auf den privaten Baugrundstücken kommt es zu keiner Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sowie weitere Bedingungen hinsichtlich der Erschließung, der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des Ortsbildes erfüllt sind. Da der B-Plan realisiert wurde, entspricht die maßgebliche Umgebung dem B-Plan.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Stadt Schöppenstedt will den B-Plan „Am Schützenplatz“ aufheben, um den Rechtsschein eines nicht anwendbaren B-Planes zu beseitigen. Die 1. Änderung wird ebenfalls aufgehoben.

6.1.2 Fachgesetze

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung und behandelt die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch und Kultur-/Sachgüter.

Folgende Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder Fachplanungen bilden die Grundlage der nachfolgenden umweltbezogenen Planungsüberlegungen und Planbewertungen.

Das Baugesetzbuch ist die Fachgrundlage für das Planungsrecht. Der vorliegende Umweltbericht wird nach den Vorgaben des BauGB erstellt und wendet seine Zielstellungen in der Bewertung der Planung an.

Andere Fachgesetze haben im Rahmen der Aufhebung keine erhebliche Bedeutung.

6.1.3 Schutzgebiete

Im Aufhebungsbereich sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Naturschutz- oder Denkmalschutzrecht.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Boden

Im Aufhebungsbereich sind keine wesentlichen Veränderungen, insbesondere kein wesentlicher Zubau zu erwarten. Insofern sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

6.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Aufhebungsbereich nicht vorhanden.

Da im Aufhebungsbereich keine wesentlichen Veränderungen, insbesondere kein wesentlicher Zubau zu erwarten sind, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

6.2.3 Luft/Klima

Der Aufhebungsbereich ist bebaut und zu einem erheblichen Teil versiegelt. Besondere klimatische oder lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Da im Aufhebungsbereich keine wesentlichen Veränderungen, insbesondere kein wesentlicher Zubau zu erwarten sind, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Luft oder des Klimas zu erwarten.

6.2.4 Landschafts- (Orts-)bild

Der Aufhebungsbereich wurde überwiegend in den 50er-Jahren bis in die 60er mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Einfamilienhäuser haben heterogene Hausgärten, teilweise mit älterem Gehölzbestand, so dass das Gebiet in typischer Weise durchgrünt ist. Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser sind offen gestaltet mit Rasen und einzelnen Gehölzen.

Da im Aufhebungsbereich keine wesentlichen Veränderungen, insbesondere kein wesentlicher Zubau zu erwarten sind, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

6.2.5 Mensch (Immissionsschutz)

Im Aufhebungsbereich besteht ausschließlich Wohnbebauung, so dass von den Bauflächen keine Immissionen ausgehen, die schutzwürdige Nutzungen erheblich beeinträchtigen. Auch im direkten Umfeld des Aufhebungsbereichs sind keine Nutzung vorhanden, die die Wohnnutzung im Änderungsbereich erheblich beeinträchtigt.

Durch die Planaufhebungen sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

6.2.6 Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur und Sachgüter sind im Aufhebungsbereich nicht bekannt.

6.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen sind nicht zu beachten, da für die einzelnen Umweltschutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten werden.

6.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Abfälle

Veränderungen der vorhandenen Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Insofern sind keine besonderen Techniken, Stoffe oder Abfälle zu erörtern.

6.2.9 Artenschutz und Eingriffsregelung

Da im Aufhebungsbereich keine wesentlichen Veränderungen, insbesondere kein wesentlicher Zubau zu erwarten sind, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte und keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten. Auf Erfassungen zu den Lebensräumen und zum Artenbestand in den Wohngärten wurde verzichtet.

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

Die Aufhebung beseitigt lediglich einen Rechtsschein und führt zu keinen wesentlichen Änderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben. Es sind keine erheblichen Veränderungen im Aufhebungsbereich zu erwarten.

6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufhebung ist notwendig, um einen Rechtsschein zu beseitigen, und betroffenen Bürgern die Möglichkeit einer Beurteilung der Zulässigkeit ihrer Vorhaben zu geben.

Alternativ dazu, den Aufhebungsbereich, soweit er nicht von jüngeren B-Plänen überdeckt ist, als unbeplanter Innenbereich zu belassen, könnte die Stadt hier einen neuen B-Plan aufstellen. Die Stadt sieht dafür jedoch kein zwingendes Planerfordernis und sie verfolgt für diese Fläche auch keine besonderen städtebaulichen Ziele, für die ein Bebauungsplan erforderlich wäre. Die städtebauliche Ordnung ist durch die maßgebenden Bestandsstrukturen gesichert.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren für Beurteilungen bei dieser Planung genutzt, für die besondere Unsicherheiten zu benennen oder zu erörtern wären.

6.5.2 Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nicht erforderlich.

6.5.3 Zusammenfassung

Die Stadt Schöppenstedt hebt den Bebauungsplan „Am Schützenplatz“ sowie seine erste Änderung auf. In Teilflächen ist der B-Plan von jüngeren B-Plänen überdeckt („Am Berge und „Kita Hummelburg), die den B-Plan „Am Schützenplatz wirksam überdecken und weiterhin bestehen bleiben. Im übrigen Bereich wird die planungsrechtliche Zulässigkeit künftig nach § 34 BauGB beurteilt, wodurch die städtebauliche Ordnung nach Auffassung der Stadt hinreichend gesichert ist. Eine bauliche Verdichtung wird dadurch nicht eingeleitet.

Durch die Aufhebung wird lediglich ein Rechtsschein beseitigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

