
Landkreis Wolfenbüttel
Samtgemeinde Elm-Asse
Stadt Schöppenstedt

Bebauungsplan *Am Krähenfelde*
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung – Vorentwurf

§ 3(1) und § 4(1) BauGB

Frühzeitige Beteiligungen

Schöppenstedt, 06.07.2026

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Entwicklung des Planes	4
2	Zum Verfahren	8
3	Städtebauliche Planung	9
3.1	Planerische Konzeption	9
3.2	Mögliche Konfliktsituationen	11
3.3	Spezieller Artenschutz	12
4	Flächenbilanz	13
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise	16
5.4	Baugrenze	16
5.5	Öffentliche Verkehrsfläche	16
5.6	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“	17
5.7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	18
5.8	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses	18
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
6	Textliche Festsetzungen	18
7	Hinweise	19
8	Empfehlungen	20
9	Ver- und Entsorgung	21
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	22
12	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	23

Anlagen:

Fachbeitrag zum Artenschutz (ÖKOTOP, Braunschweig 2022)

1 Vorgaben

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017) 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) beinhaltet allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

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 eingestellt worden.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Elm-Asse liegt die Stadt Schöppenstedt mit ihren Ortsteilen Eitzum, Samleben, Schliestedt und Schöppenstedt selber im östlichen Bereich des Landkreises Wolfenbüttel. Trotz der Entfernung von 20 km zum Mittelzentrum Wolfenbüttel und 21 km zum Mittelzentrum Helmstedt weist die Gemeinde über die vergangenen Jahrzehnte eine weitgehend kontinuierliche leichte Zunahme der Bevölkerung auf. Heute leben 5.276 Einwohner im Stadtgebiet (Stand Dez. 25)

Gegenüber den steigenden Bevölkerungszahlen kann die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen innerhalb der Gemeinde nicht mehr erfüllt werden. Das große Interesse an Bauland resultiert einerseits aus der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung, die in der naturnah geprägten Wohnumgebung aufgewachsen sind, sowie aus potenziellen Neubürgern. Die in der Stadt vorhandene Infrastruktur (u.a. Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) und das umfassend gute Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge (soz. Einrichtungen, Vereine, Dorfgemeinschaft) begründen den attraktiven Wohnstandort dabei wesentlich.

Entsprechend sieht die Stadt Schöppenstedt die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen vor. Es wurde das Potenzial für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung geprüft, als deren Folge die Stadt die hier vorliegende Ausweisung des Baugebietes *Krähenfelde* betreibt. Auf einer ehemaligen

Kleingartenfläche innerhalb der bebauten Ortslage soll danach eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das insgesamt rund 1,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Schöppenstedt auf einer ehemaligen Fläche für Kleingarten. Das Plangebiet umfasst die in der Flur 2 gelegenen Flurstücke 48-50, 59-61, 63/6-13 und 64/2.

Das Plangebiet weist auf Grund seiner ehemaligen Nutzung als Kleingarten weithin eine flächendeckende Gehölzstruktur auf, die überwiegend aus heimischen Laubgehölzen besteht. Die Sträucher und Bäume weisen unterschiedliche Pflanzqualitäten und Pflanzabstände auf.

Östlich wird das Plangebiet durch die Straße *Am Krähenfelde* begrenzt, über die die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgen soll. Die südliche Grenze bildet die Straße *An der Bahn*, an der sich westlich Wohn- und Gewerbenutzungen befinden. Südlich des Plangebiets schließen sich weitere Wohngebäude sowie ein Tennisplatz an. Nördlich befinden sich vor allem mit Wohngebäude bebaute Grundstücke mit großen Gartenanlagen, die nördlich von der *Neue Straße* im Zuge der *B 82* erschlossen werden. Westlich grenzt das Plangebiet an ein Gebiet für alters- und behindertengerechtes Wohnen sowie an gewerblich genutzte Flächen.

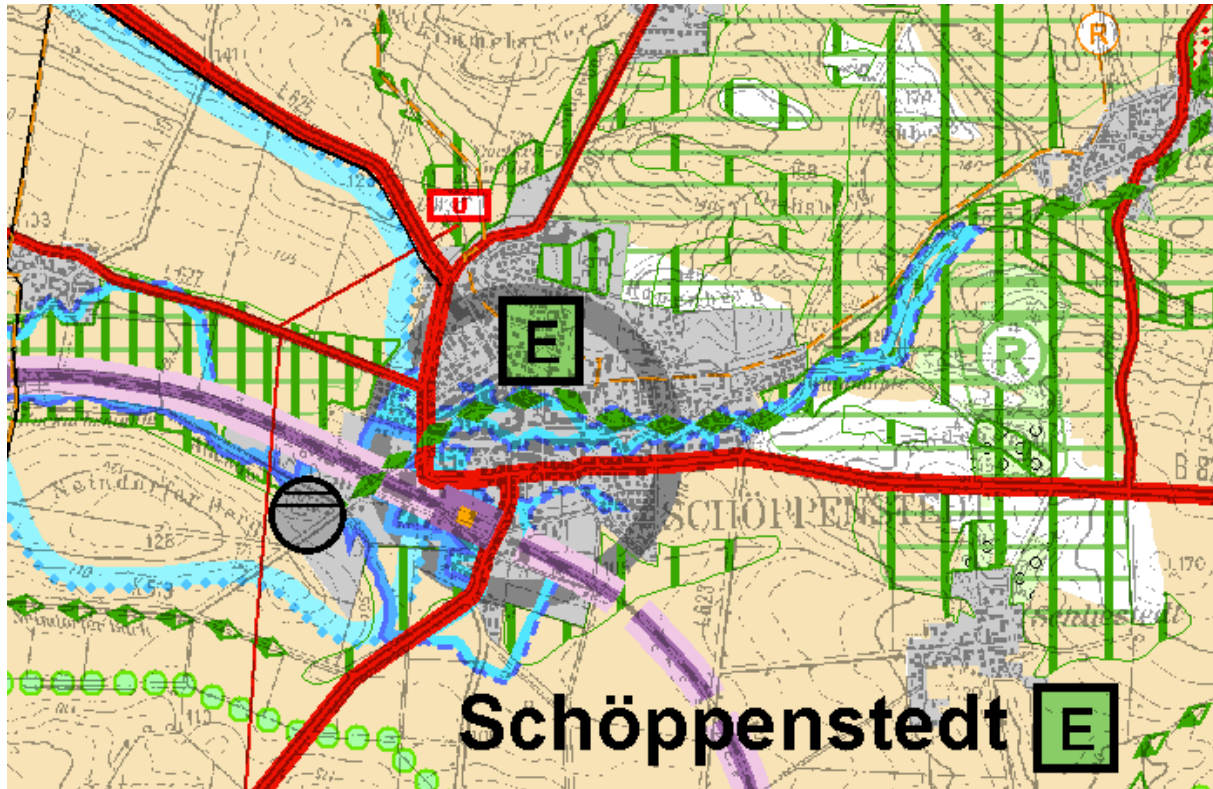
Plangebiet im Luftbild (Quelle *LGLN*; ohne Maßstab)



1.3 Entwicklung des Planes

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist *Schöppenstedt* als *Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* dargestellt. Neben dem Verwaltungssitz übernimmt die Stadt wichtige Versorgungsaufgaben für das Gebiet der Samtgemeinde. Der beplante Bereich ist als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Ein Umspannwerk im Norden und die zentrale Kläranlage im Osten von Schöppenstedt sind mit Einzeldarstellungen hervorgehoben.

Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Zweckverband Großraum Braunschweig



Der Ort ist über die B 82 und die L 625 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden; entsprechend sind diese Straßenzüge als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Mit gleicher Bezeichnung, aber mit regionaler Bedeutung, sind die L 295, sowie die L 627 eingestuft. Die den Ort tangierende Eisenbahnstrecke ist nicht als Hauptstrecke ausgewiesen; sie ist aber in Richtung *Wolfenbüttel* als *Vorranggebiet* dargestellt, während sie in Richtung *Helmstedt* als *Vorbehaltsgebiet* gekennzeichnet ist.

Ganz überwiegend sind die den Ort umgebenden Kulturlandschaftsflächen als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* aufgrund hohen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials gekennzeichnet; ausgenommen sind einzelne kleinere Flächenanteile im Osten der Gemarkung. Die Ortslage und weite Flächen der Gemarkung sind dabei in den *Naturpark Elm-Lappwald* integriert.

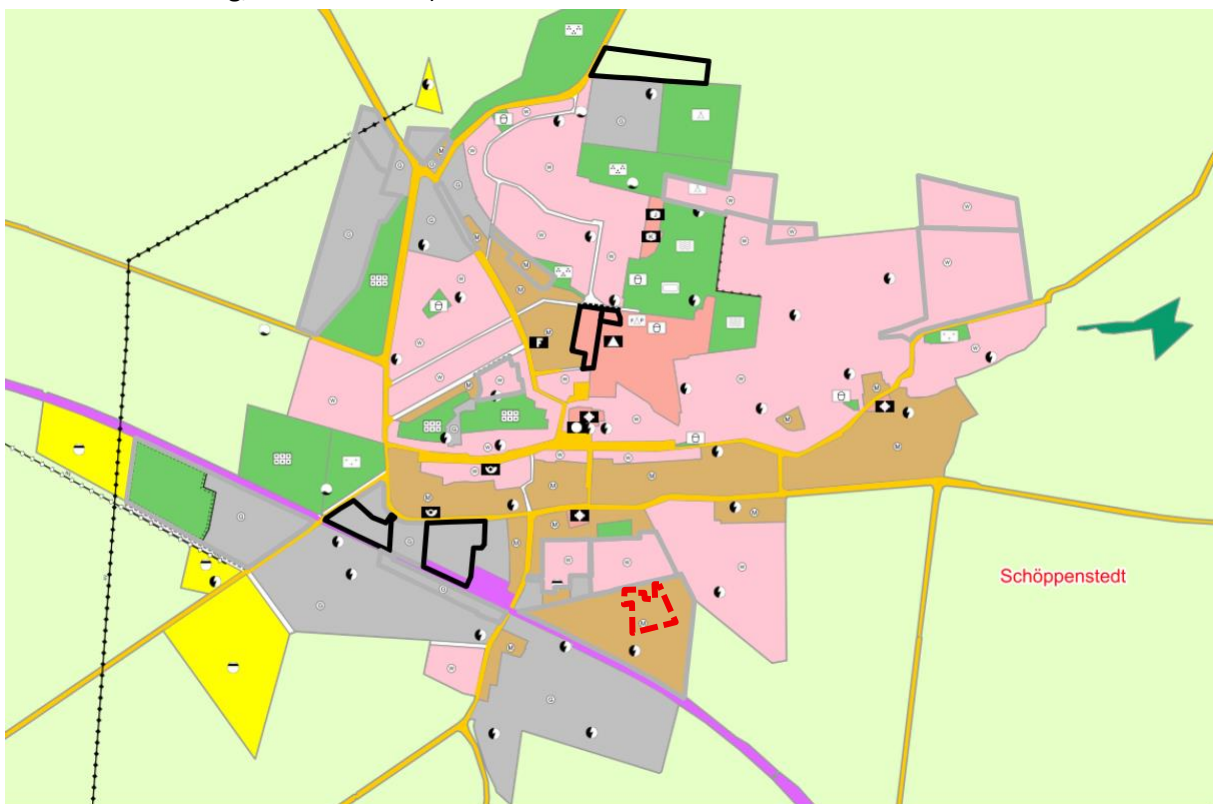
Vorranggebiete für Natur und Landschaft bestehen großflächig im Westen in Richtung *Bansleben* und kleinflächiger im Norden in Richtung *Sambleben*. Ein weiteres ergibt sich in linienhafter Ausprägung im Zuge der Niederung der *Altenau* u.a. durch den Ortskern. Gleichzeitig ist dieser Bereich wie auch die Fläche am südwestlichen Ortsrand als *Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz* ausgewiesen. Ein *Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung* schließt sich unmittelbar im Westen der Ortslage an. Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft großflächiger Ausprägung befinden sich östlich von Schöppenstedt. Dabei besteht eine Überlagerung mit dem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft, das sich großflächig in nordöstlicher Richtung bis zum Elm erstreckt. Neben den landwirtschaftlichen Wegen besteht hier auch ein regional bedeutsamer Reitwanderweg.

Waldflächen sind in unmittelbarer Umgebung kaum vorhanden; die kleinen Flächen östlich von Schöppenstedt bzw. nördlich von Schliestedt sind mit besonderen Schutzfunktionen dargestellt.

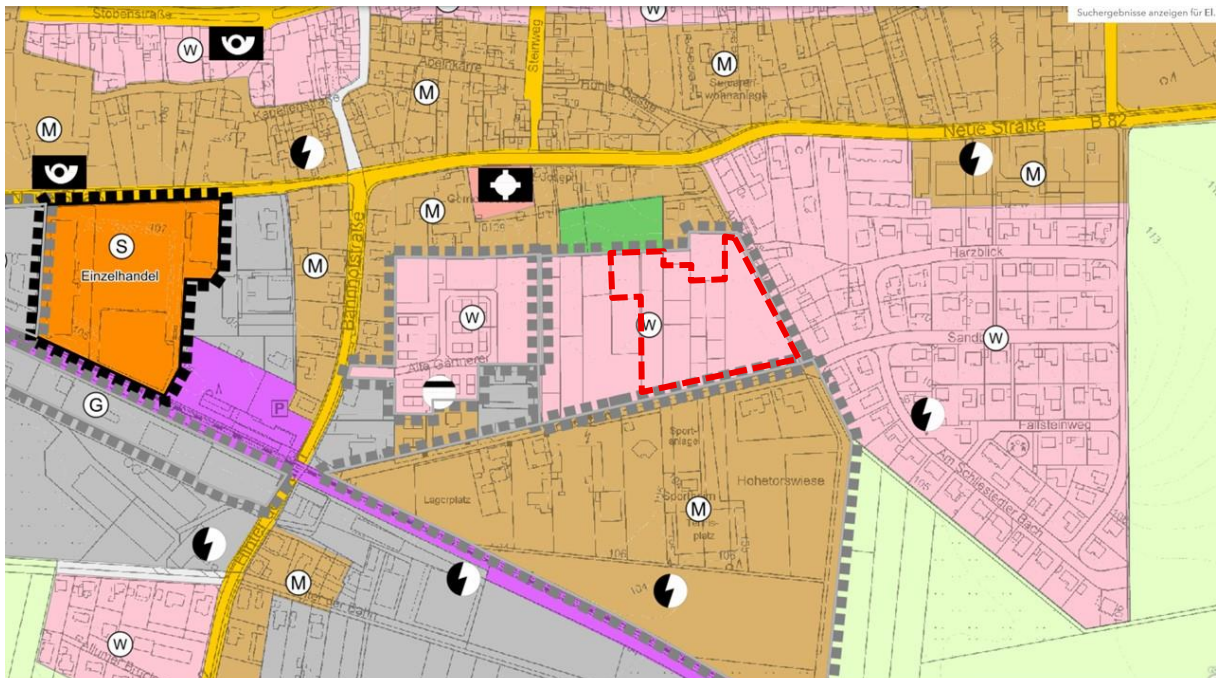
Der durch die 40. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt stellt den nördlichen Bereich des Ortskerns überwiegend als Wohnbaufläche und den südlichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Der Ortskern übernimmt wichtige Versorgungs- und Gemeinbedarfsfunktionen. Hier befinden sich unter anderem das Rathaus, die Kirche, die Post sowie Friedhofsflächen und Teile des Schulzentrums.

Der nördliche Bereich von Schöppenstedt ist größtenteils als *Wohnbaufläche* gekennzeichnet und spiegelt somit die bauliche Erweiterung Schöppenstedts in den letzten Jahrzehnten wider. Entlang der südlich verlaufenden Bahntrasse sowie im Nordwesten entlang der Landesstraßen 625 und 290 lagern sich Gewerbe- und Sondergebiete an.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt; rote gestrichelte Linie = Plangebiet (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Regionalverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt; rote gestrichelte Linie = Plangebiet (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Regionalverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen; somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nördlich des Plangebiets besteht im Bereich des Ortskernes eine *gemischte Baufläche*, eine *Grünfläche* sowie im Nordwesten eine *Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche*. Im Osten befinden sich großflächige *Wohnbauflächen*. Westlich grenzt zum einen eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet an, zum anderen grenzt eine kleine Gewerbefläche im Südwesten an das Gebiet an. Der Süden weist flächendeckend die Ausweisung als Gewerbefläche auf.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an den Bebauungsplan *Am Sandberg* an. Dieser stammt aus den 1970er Jahren und setzt überwiegend ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Im östlichen Teil des Plangebietes sind darüber hinaus *Reine Wohngebiete* festgesetzt. Der Gebietscharakter ist durch eine vergleichsweise kompakte Bebauungsstruktur geprägt, da der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise vorgibt. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit zugehörigen Gartenflächen und prägt damit den städtebaulichen Charakter des östlich angrenzenden Wohngebietes.

Westlich des Plangebietes schließt sich, hinter den zu erhaltenden Kleingartenflächen, der Bebauungsplan *Alte Gärtnerei* an. Dieser wurde in den 1990er Jahren aufgestellt und setzt ebenfalls ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine eingeschossige Bauweise vor. Die Siedlungsstruktur wird überwiegend durch Einfamilienhäuser mit großzügigen Freiflächen geprägt. Im östlichen Teil des Baugebietes wurden darüber hinaus Reihenhäuser errichtet, wodurch das Gebiet eine höhere bauliche Dichte aufweist.

Schöppenstedt befindet sich im südlichen Randbereich des *Naturparks Elm-Lappwald* (gem. § 20 BNatSchG). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine weiteren nach dem

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (2005) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

In Schöppenstedt stehen vier Naturdenkmale, eine Platane, ein Ginko-Baum, eine Eiche sowie eine *Friedenseiche* gem. §28 BNatSchG. Der *Gutspark an der Neuen Straße* im Westen gelegen ist als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997). Seine Teilfortschreibung (2005) ergänzte den *Gutspark Schöppenstedt-Ost* sowie der *Baumbestand des Friedhofs Schöppenstedt*.

Unmittelbar an den südöstlichen Rand des Plangebietes grenzen als *wertvolle Bereiche für Brutvögel* ausgewiesene Flächen an. Außerhalb Schöppenstedts grenzt östlich das Landschaftsschutzgebiet *Lah, Küblinger Trift und angrenzende Landschaftsteile* an, weiter nordöstlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet *Elm* an.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Auenbereiches der *Altenau*, die Schöppenstedt von Osten Richtung Westen durchfließt. Die Fläche ist auch kein Risikogebiet von Überschwemmungsgebieten (gem. §78 b WHG) zugeordnet.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen verzeichnet (NIBIS Kartenserver); eine Luftbilddauswertung beim Kampfmitteldienst ist in Auftrag gegeben.

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt.

Durch die geplante bauliche Ergänzung auf einer ehemaligen Kleingartensiedlung wird eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang planungsrechtlich dem *Innenbereich* zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt. Der Bebauungsplan umfasst gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine maximal überbaubare Grundfläche (vgl. Kapitel 5) von insgesamt 3.592 m² (11.973 m² (Allgemeines Wohngebiet) x 0,3 (max. GRZ)); wobei die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt bleiben. Diese beträgt damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor: Das Vorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung; zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter. Aus dem großen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung entsprechender Schutzgebiete ableiten. Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, die teilweise genutzt werden:

- Entgegen der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die *frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit* gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die *frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden* gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Gem. § 13 Abs. 3 wird von der *Umweltprüfung* gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom *Umweltbericht* gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche *Eingriffsregelung* keine Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Um auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Empfehlungen).

Unbeeinträchtigt davon ist aber der Artenschutz gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planerische Konzeption

Während die Darstellung im Flächennutzungsplan (als *Wohnbaufläche*) bereits angepasst wurde, besteht zurzeit noch kein Bebauungsplan, der die verbindliche bauliche Erschließung entsprechend der neu vorgesehenen Nutzung regelt. Die Wahrnehmung des Plangebietes als Freifläche führt zu der Einschätzung, dass hier eine weitere Bebauung nicht eindeutig gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet gem. § 8 BauGB bauleitplanerisch zu ordnen.

Somit besteht momentan nicht die Möglichkeit, in diesem Bereich eine ergänzende Bebauung vorzunehmen, die sich gem. der Beurteilung nach § 34 BauGB bei gesicherter Erschließung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, mit der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss. Insofern kann eine weitere Bebauung auf dieser Fläche nur ermöglicht werden, indem für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Bauliche Nutzung

Mit der Erschließung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Nachverdichtung dieser Freifläche innerhalb von *Schöppenstedt* geschaffen. Im Plangebiet sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend aufgegeben werden, um zukünftig eine verdichtete wohnbauliche Nutzung sowie ihre Erschließung zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächennutzung ist die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt der o.a. Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet nicht ermöglicht werden, um den in sich geschlossenen Wohncharakter im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1).

Auf den vorgesehenen Grundstücken ist mit Blick auf die Nachfrage im Ort sowie hinsichtlich der Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Dabei sollen sich die Grundstücksgrößen auf ca. 600 m² an der für Neubaugebiete in der Gemeinde charakteristischen Siedlungsstruktur orientieren.

Um eine übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 erlaubt. Dadurch kann der durch Gehölzstrukturen geprägte Gebietscharakter weitgehend erhalten werden. Die Festsetzung berücksichtigt die bisherige Nutzung des Plangebietes als Kleingartenanlage und gewährleistet auch künftig einen hohen Anteil unbebauter und begrünter Grundstücksflächen. Hierdurch werden die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und ein harmonischer Übergang zwischen der bisherigen Gebietsstruktur und der künftigen Wohnnutzung geschaffen.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse vergeben, wobei zusätzlich zur höhen- bzw. maßstabsgerechten Einfügung in die bauliche Umgebung Vorgaben zur max. Sockel-, Trauf- und Firsthöhe entwickelt werden. Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,5 wird dabei eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum ergibt sich östlich des Plangebietes über die Straße *Am Krähenfelde*, welche in ihrem nördlichen Verlauf in die *Neue Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt *B 82* mündet. Ausgehend von der Straße *Am Krähenfelde* wird das Plangebiet nunmehr über einen Straßenraum erschlossen, der nach einem Verlauf von rd. 65 m in eine Wendeanlage überführt. Mit einer Breite von 8 m ist die Planstraße unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr von einer weitgehenden Versiegelung gekennzeichnet. Geplant ist eine mischgenutzte, barrierefreie Verkehrsfläche, die durch eine unterschiedliche Oberflächengestaltung und mit einzelnen Baumstandorten gegliedert sein könnte.

Die zentrale öffentliche Verkehrsfläche weist in südlicher Richtung eine 4,5 m breite Wegeverbindung auf, die in ihrem nördlichen Abschnitt zwei hinterliegende Grundstücke erschließt, während ihr südlicher Abschnitt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein soll. Diesem wird somit ein Anschluss an die Straße *An der Bahn* geboten, so dass das

neue Plangebiet in attraktiver Weise in das örtliche Wegenetz eingebunden wird. Zur fußläufigen Vernetzung des Gebietes wird am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche eine Querungsmöglichkeit über den vorhandenen Entwässerungsgraben vorgesehen. Die technische Ausgestaltung (z. B. Durchlassbauwerk, Rahmenbauwerk oder sonstige Querungshilfe) bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Oberflächenwasserableitung

Im Südwesten des Plangebietes wird eine *Grünfläche* zeitgleich als *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der *Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)* festgesetzt.

Im topographisch niedrigsten Bereich angelegt kann das RRB hier an den im Straßenraum verlegten Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann so in einem auf das natürliche Abflussmaß der unbebauten Fläche gedrosselten Volumen an den Vorfluter, den Straßenseitengraben im Verlauf der Straße *An der Bahn*, eingeleitet werden. *Ein ingenieurbaulich bemessenes Regenwasserrückhaltekonzept wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Aufgrund der im südlichen Bereich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen ist an Werktagen während der üblichen Betriebszeiten von potenziellen Lärmemissionen auszugehen. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die gewerblichen Nutzungen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden, sondern südwestlich versetzt liegen und somit nicht direkt an das Plangebiet angrenzen. Zudem ist derzeit nicht eindeutig feststellbar, ob die vorhandenen Betriebsgebäude weiterhin aktiv genutzt werden oder möglicherweise bereits leer stehen. Eine konkrete Lärmbelastung kann daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Auch von den südlich gelegenen Tennisplätzen können während des Spielbetriebs Lärmemissionen ausgehen. Allerdings befinden sich die Plätze in einer Entfernung von über 100 m zum Plangebiet. Zusätzlich wirkt ein dazwischenliegender dichter Baum- und Gehölzbestand lärmmindernd und trägt zur akustischen Abschirmung bei. Darüber hinaus befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung nordwestlich der Tennisanlage deutlich näher an den Plätzen, so dass davon auszugehen ist, dass diese Wohnnutzung bereits bei früheren Prüfungen hinsichtlich möglicher Lärmeinwirkungen berücksichtigt wurde. Insofern sind für das geplante Baugebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Tennisbetrieb zu erwarten.

Westlich des Plangebiets grenzen Kleingartenflächen an, auf denen teilweise Tierhaltungen in kleiner Stückzahl, insbesondere Schafhaltung, vorhanden sind. Von diesen Nutzungen können Geräusch- und Geruchsimmissionen ausgehen, die aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft auch innerhalb des Plangebiets wahrnehmbar sein können. Die Tierhaltungen in geringen Umfang stellen jedoch eine bestehende und ortsübliche Nutzung des Umfeldes dar. Vor diesem Hintergrund sind die von den angrenzenden Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen grundsätzlich hinzunehmen und führen nicht zu unzumutbaren Nutzungskonflikten.

Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

3.3 Spezieller Artenschutz

Durch die ehemalige Nutzung als Kleingartenkolonie und die Brachlage in den letzten Jahren hat sich im Plangebiet ein dichter Bewuchs gebildet. Um die biologische Vielfalt zu bewerten und die Zulässigkeit möglicher Baumaßnahmen im Hinblick auf den speziellen Artenschutz zu prüfen, wurde bereits vor der Konkretisierung der Planung ein Artenschutzgutachten (*ÖKOTOP*, Braunschweig 2022) beauftragt. Dieses bezog sich auf ein ursprünglich größeres Plangebiet, welches die komplette Kleingartenkolonie überplanen sollte und untersuchte das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Amphibien. Dabei wurden keine streng geschützten Amphibienarten, jedoch geschützte Vogel- sowie Fledermausarten nachgewiesen. Durch die dazu beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Um bei der Baufeldfreimachung und den Baumaßnahmen keine Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG zu begehen, wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen (vgl. Hinweis 5). Somit kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises eine optimale naturschutzrechtliche Lösung ausgearbeitet werden.

Um Artenverluste gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, darf die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Fortpflanzungszeit von Vogel- und Amphibienarten zwischen Anfang November und Ende Januar stattfinden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Um Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, sind mehrere Maßnahmen zu treffen. Um erhebliche Störungen von Fledermausarten beim Auffinden ihres Winterquartiers zu verhindern, muss die westlich der Straße *Am Krähenfelde* bestehende Leitstruktur (Baum- und Strauchreihe), die das Winterquartier (sog. Bierkeller) mit der umgebenen Landschaft verbindet, erhalten bleiben. Diese Leitstruktur darf eine Mindestbreite von 5 m nicht unterschreiten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4). Erhebliche Störungen für Fledermausarten können zudem durch Lichtemissionen während der Bauphase und in Betrieb entstehen. Um dies zu verhindern, sollten keine Bauarbeiten während Dämmerungs- und Nachtzeiten stattfinden. Weiterhin sollen für öffentliche sowie für private Beleuchtungen nur voll abgeschirmte Lampen mit einer warmweißen Farbtemperatur (3.000° Kelvin) eingesetzt werden (vgl. Hinweis Nr. 6). Grundsätzlich ist dabei zu prüfen, welche Beleuchtungseinrichtungen auf öffentlichem Grund überhaupt benötigt werden oder welche zumindest dann abgeschaltet werden können, wenn nachts kaum noch Menschen unterwegs sind.

Ein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG besteht bei Verlust von ganzjährig geschützten potenziellen Lebensstätten von Fledermäusen und Vogelarten durch die Baufeldfreimachung. Die Zerstörung von Lebensstätten kann durch vorgezogene CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality-Measures) wie Anbringung künstlicher Nistkästen, die die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicherstellen, ausgeglichen werden. Da künstliche Lebensstätten nicht die gleiche Qualität wie natürliche Lebensstätten besitzen und deren Auffindungswahrscheinlichkeit zu erhöhen, muss in Absprache mit der UNB des LK Wolfenbüttel der Ausgleich im Verhältnis 1:3 stattfinden.

Die vorhandenen Nistkästen sind umzuhängen oder zu ersetzen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5). Die Ersatzlebensstätten müssen möglichst eingriffsnah und bis zum Beginn der Fortpflanzungsperiode (Ende Februar) angebracht werden, um den räumlichen und zeitlichen Zusammenhang der

ökologischen Funktionen zu wahren. Die ökologische Baubegleitung muss nach zwei, sowie vier Jahren eine Erfolgskontrolle durchführen und gegebenenfalls Nachbesserungen fordern.

Für die Lebensstätten der Baum-, Boden- und Gebüschbrüter ist kein Ausgleich erforderlich. Durch den geforderten Erhalt eines mindestens 5 m breiten Gehölzstreifens im Plangebiet als Leitstruktur für Fledermäuse und die Hausgärten in der näheren Umgebung sind genügend Ausweichmöglichkeiten für diese Vogelarten vorhanden. Da im Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, werden auch wieder Hausgärten und Grünanlagen entstehen, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten nicht verschlechtern wird.

4 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt: 14.315 m²

Öffentliche Flächen:

Öffentliche Verkehrsfläche: 1.407 m²

davon Planstraße: 1.283 m²

davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 124 m²

Öffentliche Grünfläche 647 m²

*davon Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und
für Regelungen des Wasserabflusses:* 647 m²

Private Flächen:

Private Grundstücksflächen: 12.261 m²

davon Allgemeines Wohngebiet: 11.973 m²

davon private Verkehrsflächen: 288 m²

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird auf einer Fläche von 12.261 m² ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen, um auf einer Anzahl von rd. 18 Grundstücken entsprechend der örtlichen Nachfrage eine bauliche Ergänzung vornehmen zu können.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, sodass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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 danach zu berücksichtigenden baulichen Anlagen umfassen die Baukörper der Hauptnutzung und die Terrassenflächen.

Im Plangebiet wird für das *Allgemeine Wohngebiet* eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 wird bewusst unterschritten, um den durch die bisherige Kleingartennutzung geprägten aufgelockert bebauten und weithin begrünten Charakter des Gebietes aufzugreifen. Gleichzeitig wird ein hoher Anteil begrünter Freiflächen gesichert und ein harmonischer Übergang zu den verbleibenden, westlich angrenzenden Kleingartenflächen gewährleistet. Dabei wird ausreichend Platz für Wohnraum geschaffen und trotzdem eine lockere und durchgrünte Bebauung sichergestellt. Die lockere Bebauung begründet sich aus der Vermeidung und der Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die überwiegend zu erwartende bzw. nachgefragte Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen anzunehmen.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss 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.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude - im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen in die umliegende Landschaft einfügen. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich aus energetischer Sicht und aus gestalterischen Gründen als zeitgemäß erweisen.

Aufgrund der ergänzenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung, sind zusätzliche Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 und 7 NBauO bei einer zweigeschossigen Bauweise nicht zulässig. Diese würden sich mit Blick auf das bestehende bauliche Umfeld gestalterisch nicht ableiten lassen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Für das geplante Baugebiet wird eine GFZ von 0,5 angesetzt. Bei einer zweigeschossigen Bauweise wird bewusst von einer Verdoppelung der max. zulässigen Grundflächenbebauung abgesehen, um eine übermäßige Bebauung mit voluminösen Baukörpern zu verhindern. Bei einer zweigeschossigen Bebauung werden somit kompakte Baukörper entstehen.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die örtlichen Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Außerdem soll unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung eine höhenmäßig verträgliche Bebauung erreicht werden. Dies wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus.

Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird dabei die Oberfläche des fertig ausgebauten Straßenraumes bestimmt. Dieser Verlauf wird gegenüber der natürlichen Topographie um bis zu 1 m angehoben, um insbesondere die Ableitung des im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten zu können. Entsprechend ist von einem Höhenangleich auf den zukünftigen privaten Grundstücken auszugehen, der allerdings aufgrund des niedrigeren Höhenniveaus des Plangebiets gegenüber den flankierenden Straßenräumen *Am Krähenfelde* und *An der Bahn* nicht als störend wahrzunehmen sein wird.

Eine genauere Ausführung wird jedoch im späteren Verfahren mit einer Oberflächenwasserentsorgungsplanung durch ein Fachbüro ergänzt.

Die **Firsthöhe** wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und der Oberfläche des fertig ausgebauten Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m festgesetzt, um eine übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden und gleichzeitig eine zeitgemäße Bauweise zu ermöglichen. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Geländeniveaus des Plangebietes fügt sich die geplante Bebauung trotz der zulässigen Gebäudehöhe in die umgebende Siedlungsstruktur ein und wird die benachbarte Bebauung voraussichtlich nicht überragen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Durch die Festlegung der maximalen **Traufhöhe** wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an den max. Gebäudehöhen der benachbarten Grundstücke orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) und dem höchsten Punkt des geplanten bzw. des fertig ausgebauten Straßenraumes vor dem Grundstück gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf maximal 6,0 m festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und gewährleistet zugleich eine harmonische Einfügung in die umgebende Bebauungsstruktur (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale **Sockelhöhe** der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 0,5 m betragen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

5.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine *offene Bauweise* wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Eine *geschlossene Bauweise* würde dagegen zu einer nicht erwünschten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes führen.

Nachfragebedingt wird sich im Baugebiet eine Einzel- oder auch eine Doppelhausbebauung ergeben, die der seitens der Gemeinde beabsichtigten Siedlungsstruktur im Plangebiet entspricht.

5.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden die Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. So halten die Baugrenzen zu den meisten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, angrenzenden Baugrundstücken, sowie zur öffentlichen Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken einen Abstand von 3,0 m ein. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Zum öffentlichen Straßenraum *An der Bahn* wird ein Abstand von 5 m vorgegeben. Begründet wird dieses zum Schutz des auf der Fläche des öffentlichen Verkehrsraum liegenden Entwässerungsgrabens. Außerdem dient dieser Straßenraum mit zur Erschließung der privaten Grundstücke.

Zur östlich des Plangebiets festgesetzte Heckenleitstruktur wird die Baugrenze auf einen Abstand von min. 2,0 m vorgegeben. Durch die Bepflanzung besteht bereits eine Abgrenzung und ein ausreichender Abstand zum Straßenraum. Die 2 m Abstand zur *Anpflanzfläche* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird zum Schutz der Funktionsfähigkeit der Leitstruktur festgesetzt.

5.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den Straßenraum *Am Krähenfelde*, der das zukünftige Baugebiet im Osten tangiert. In ihrem nördlichen Verlauf mündet der Straßenraum in die Ortsdurchfahrtsstraße *Neue Straße* und in ihrem südlichen Verlauf in den Straßenraum *An der Bahn*, welcher die südliche Begrenzung des Plangebietes darstellt.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes wird über die zukünftige *Planstraße* hergestellt, über die ausgehend von der Straße *Am Krähenfelde* sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden.

Insgesamt soll der Verkehrsraum mischgenutzt ausgebaut werden und somit gleichberechtigt auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können. Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird und weil ein barrierefreier Ausbau gewünscht ist. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen zudem überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und durch das weitgehende Fernhalten von Fremdverkehr Kindern und Erwachsenen den problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht. Dabei sind im Bereich von Grundstückszufahrten die Einfriedungen so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind, um ein sicheres Einfahren in den Straßenraum zu ermöglichen.

Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke erfolgt über *private Verkehrsflächen*. Zu diesem Zweck werden im nordwestlichen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes *private Verkehrsflächen* festgesetzt. Die Privatwege erhalten eine Breite von 4,5 m und weisen eine Länge von jeweils weniger als 50 m auf, sodass die Anlage eines Wendehammers für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bisherige Erschließung der Kleingartenanlage teilweise überplant und künftig als privates Bauland genutzt. Die verbleibenden Kleingärten werden weiterhin über den Privatweg des Kleingärtnervereins auf den Flurstücken 42/1 und 42 sowie über die südlich verlaufende Straße *An der Bahn* erschlossen. Lediglich der Kleingarten auf dem Flurstück 47 kann aufgrund seiner künftig eingeschlossenen Lage nicht mehr über das bestehende Wegenetz erreicht werden. Zur Sicherung der Erschließung wird dieser künftig über die im Plangebiet vorgesehene Planstraße angebunden. Hierzu wird der nordwestliche Privatweg bis zum betreffenden Kleingarten verlängert.

5.6 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung *Rad- und Gehweg*

Zur Sicherstellung einer attraktiven fußläufigen Vernetzung innerhalb des Plangebiets sowie zu den angrenzenden Bereichen wird am südlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr und gewährleistet eine sichere und direkte Wegebeziehung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer.

Eine Durchfahrt für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr ist nicht vorgesehen. Die Beschränkung dient der Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie der Vermeidung von Durchgangsverkehr. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsfläche und der erforderlichen verkehrslenkenden Einrichtungen bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die festgesetzte Wegeverbindung ermöglicht zudem eine Querung des außerhalb des Plangebiets verlaufenden Entwässerungsgrabens. Die konkrete technische Ausgestaltung der Querungsmöglichkeit ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird im Rahmen der nachfolgenden Fach- und Ausführungsplanung festgelegt.

5.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Straßenraum *Am Krähenfelde*, deren Verlauf sich unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließt. Nicht über die Planstraße angeschlossene Grundstücke können ihre Ein- und Ausfahrt am Straßenraum *Am Krähenfelde* errichten. Zum südlich angrenzenden Straßenraum *An der Bahn* dürfen dagegen keine privaten Zufahrten errichtet werden. Sämtliche südliche Grundstücke werden an den öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets und benötigen somit keine weiteren Zufahrten. Somit wird der öffentliche Entwässerungsgraben entlang des Straßenraumes *An der Bahn* gesichert. Hierfür wird im südlichen Bereich der Baugebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses

Die Bodenverhältnisse lassen in Verbindung mit dem hohen Grundwasserstand und der Neigung zur Staunässe eine planmäßige Versickerung des im Plangebiet auf den versiegelten Oberflächen anfallenden Oberflächenwassers nicht zu. Deshalb wird eine Fläche für die Zwischenspeicherung des im Plangebiet anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), die in der südwestlichen öffentlichen Grünfläche des Plangebietes liegt. Die Fläche trägt die Zweckbestimmung *Regenwasserrückhaltebecken* (RRB) und dient dazu, auf der Bemessungsgrundlage eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses das auf sämtlichen befestigten Flächen im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser aufzunehmen, zwischenzuspeichern und durch eine auf das natürliche Abflussmaß des Plangebietes gedrosselte Ableitung in den bestehenden Vorfluter/Straßenseitengraben einzuleiten.

Für die genaue Bemessung wird ein Fachbüro mit der Erarbeitung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes beauftragt, die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Westen des Plangebietes wird eine 280 m² und eine 310 m² große *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser Streifen soll unter anderem als Leitstruktur (Baum- und Strauchreihe) das Winterquartier der geschützten Fledermäuse mit der umgebenen Landschaft verbinden (siehe Kap. 3.3 & Textliche Festsetzung Nr. 4). Entlang der Leitstruktur sollen vorhandene Bepflanzungen erhalten und weitere nachgepflanzt werden, um durch eine naturnahe Struktur einen nahtlosen Übergang vom Plangebiet zum nördlich gelegenen Winterquartier zu schaffen. Um die Erschließung für die privaten Grundstücke entlang der Straße *Am Krähenfelde* sicherzustellen, darf dabei pro Grundstück eine 5 m breite Ein- und Ausfahrt frei von Bepflanzungen bleiben.

6 Textliche Festsetzungen

1 In den *Allgemeinen Wohngebieten* sind die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 9,0 m betragen. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß

zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite.

Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die jeweilige Anlage muss dabei in der Dachfläche gegenüber der Fassadenkante um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt angeordnet werden.

3 Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 31.01. erfolgen. Sofern kein kontinuierlicher Betrieb des Bauvorhabens gewährleistet werden oder das Bauvorhaben nur innerhalb der Brutzeit beginnen kann, ist vor (Wieder-) Aufnahme des Baubetriebes eine erneute fachkundige Kontrolle auf das Vorkommen von Brutvögeln erforderlich. Das Ergebnis ist der *Unteren Naturschutzbehörde* mitzuteilen; ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend abzustimmen.

4 Auf den privaten Grundstücken am östlichen Rande des Plangebietes wird auf einem 5 m breiten Streifen die Erhaltung bzw. die Pflanzung einer 3-reihigen Baum- und Strauchhecke festgesetzt. Die Pflanzen sind im Abstand von 1,5 m in der Reihe und in versetzter Anordnung von 1,25 m zwischen den Reihen anzuordnen. Unter Einbezug des vorhandenen Bewuchses sind grundsätzlich Gehölze der Artenliste 3 zu ergänzen. In der mittleren Reihe sind ergänzend im Abstand von 7,5 m Bäume der Artenliste 2 zu berücksichtigen. Um ausgehend von der Straße *Am Krähenfelde* die Erschließung der privaten Grundstücke sicherzustellen, darf pro anliegendem Grundstück eine max. 5 m breite Ein- bzw. Ausfahrt frei von Bepflanzungen hergestellt werden.

5 Vor der Baufeldfreimachung sind die Gehölze durch einen Fachgutachter auf Habitatpotentiale zu prüfen. Bei entsprechendem Vorkommen ist der dauerhafte Verlust pro Baum im Verhältnis von 1:3 für baumbewohnende Fledermausarten und zusätzlich durch mindestens einen Ersatzlebensraum für höhlenbrütende Vogelarten auszugleichen. Die Ersatzquartiere sind bereits vor den Umbaumaßnahmen in der Umgebung anzubringen und deren Standorte der *Unteren Naturschutzbehörde* mit Fotodokumentation nachzuweisen. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr. Eine Nutzung durch den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr ist unzulässig. Die Festsetzung dient der Gewährleistung einer sicheren und störungsarmen Führung des Fuß- und Radverkehrs sowie der Vermeidung von motorisiertem Durchgangsverkehr.

7 Hinweise

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der *Unteren Denkmalschutzbehörde* oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als

Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

3 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer Erdwärmesonde ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Wolfenbüttel. Eine Nutzung durch Erdwärmekollektoren bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnahe Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit.

4 Für die Durchführung der innerhalb des Baugebietes geplanten Maßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorgeschrieben, welche mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen ist. Das Bodenschutzkonzept ist mit der *Unteren Bodenschutzbehörde* abzustimmen und bereits im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Es besteht eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden. Durch die bodenkundliche Baubegleitung soll gewährleistet werden, dass durch die Inanspruchnahme der verbleibenden, unbebauten Flächen durch Bautätigkeiten die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere ist Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen.

5 Die Baufelderschließung und -Einrichtung sowie die Umsetzung der Arten- und Biotopschutzmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu begleiten. Spätestens vier Wochen vor Baubeginn ist eine fachkundige Person für die ökologische Baubegleitung zu beauftragen und der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich und namentlich mitzuteilen.

6 Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel mit voll abgeschirmten Lampen und einer warmweißen Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin° zu verwenden. Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten sollten keine Bauarbeiten mit Lichtemissionen durchgeführt werden.

8 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten. Ergänzend wird auf die GALK-Straßenbaumliste verwiesen, die insbesondere an den Klimawandel angepasste Arten umfasst:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus (Edelobst)*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

9 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes *Schöppenstedt* an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger E.ON Avacon und wird für das Plangebiet über die Bundesstraße *Neue Straße* sowie über den angrenzenden Straßenraum *Am Krähenfelde* gewährleistet. Unabhängig davon sind im Plangebiet auch alternative Wärmeversorgungssysteme, wie beispielsweise Wärmepumpen oder andere erneuerbare Heiztechnologien, grundsätzlich zulässig und möglich. Darüber hinaus wird derzeit ein kommunales Wärmekonzept für die Gemeinde erarbeitet, dessen zukünftige Ergebnisse bei der Wahl der Wärmeversorgung berücksichtigt werden können.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON-Avacon. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt ausgehend über die Landesstraße *Neue Straße* sowie über den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenzug *Am Krähenfelde*. Zur Erhöhung der Versorgungszuverlässigkeit bestehen Ortsnetzstationen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwirtschaftsunternehmen Purena GmbH, Netzgebiet Südost. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Leitung im Straßenraum *Am Krähenfelde* ermöglicht.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Purena GmbH im Plangebiet gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die von der Abwasser-Entsorgung-Schöppenstedt GmbH betriebene Schmutzwasserkanalisation, die sich im Straßenraum *Am Krähenfelde* befindet.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über die von der Abwasser-Entsorgung-Schöppenstedt GmbH betriebene Regenwasserkanalisation abgeführt, die sich in den Straßenräumen *Neue Straße* und *Am Krähenfelde* befindet.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll in einen Regenrückhaltebecken zentral versickert werden. Entlang des topografischen Gefälles wird das Regenrückhaltebecken auf einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten an der tiefsten Stelle des Plangebiet errichtet. Die

genaue Größe und genaue Ausführung wird durch ein Fachgutachten noch ermittelt und wird in späteren Verfahren ergänzt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wolfenbüttel und wird im Zuge der Straßen *Neue Straße* und *Am Krähenfelde* sichergestellt. Die Bereitstellung der Müllbehälter hat dabei an den Einmündungen der Zu- und Abfahrten in die kommunale Verkehrsfläche zu erfolgen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der Straße *Am Krähenfelde* durch die Deutsche Telekom gegeben.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Baugrund: Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und-2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Erschließung: Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Straßenraum *Am Krähenfelde*. Die innere Erschließung des Baugebietes wird über die zukünftige Planstraße hergestellt, über die ausgehend von der Straße *Am Krähenfelde* sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden. Hinterliegende Grundstücke, sowie der außerhalb des Plangebiets liegende Kleingarten auf dem *Flurstück 47* werden über zwei private Stichstraßen erschlossen.

Sofern bei den Erschließungsarbeiten Anzeichen für archäologische Funde auftreten, müssen entweder der Kreisarchäologe oder die *Untere Denkmalschutzbehörde* informiert werden (vgl. *Hinweise* Nr. 1).

Für die Durchführung der innerhalb des Baugebietes geplanten Maßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorgeschrieben, welche mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen ist. Das Bodenschutzkonzept ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bereits im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Es besteht eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden. Durch die bodenkundliche Baubegleitung soll gewährleistet werden, dass durch die Inanspruchnahme der verbleibenden, unbebauten Flächen durch Bautätigkeiten die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere ist einer Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen (vgl. *Hinweise* Nr. 4).

12 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom Rat der Stadt Schöppenstedt am 19.12.2024 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

In seiner Ratssitzung am __.__.20__ stimmte der Rat der Stadt dem Entwurf für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.__.20__ - __.__.20__.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am __.__.20__ beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Stadt Schöppenstedt den Bebauungsplan *Schöppenstedt – Am Krähenfelde* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.20__ im Amtsblatt Nr. __ (Jg. __) vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Schöppenstedt, den __.__.20__

Bürgermeister

Siegel