












Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte,  
 Gemarkung: Schöppenstedt, Flur 2  
 Maßstab 1:1.000, Stand:  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).

### Zeichenerklärung:

-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  Höhe baulicher Anlagen, Höchstwert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  Traufhöhe, Höchstwert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
-  Baudenkmal (§ 9 Abs. 2 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach der DIN 4109

**Stadt Schöppenstedt**

**Bebauungsplan "Alte Gärtnerei II"**

Stand: 16.8.2021

## **Textliche Festsetzungen**

---

### **1. Traufhöhe, Bezugshöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

(1) Bezugshöhe für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen und die Traufhöhe baulicher Anlagen ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens.

Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten wie z. B. Lüftungsanlagen oder Abgasschornsteine.

### **2. Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

(1) Im Geltungsbereich besteht eine Verkehrslärmbelastung von der Neuen Straße und der Bahnhofsstraße. Entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche oder entsprechender exakter Berechnungen ist der Schutz von Aufenthaltsräumen durch bauliche Maßnahmen nach den Regeln der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) nachzuweisen.

(2) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Sie sind nicht erforderlich, wenn die Einhaltung des Orientierungswerts nachts von 45 dB(A) nachgewiesen werden kann.

## **Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

---

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei II“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **§ 2 Dächer**

(1) Die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von mindestens 30° auszuführen.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **Hinweis**

---

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich ist der Umgebungsschutz von Baudenkmalen zu berücksichtigen (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Nähere Auskünfte erteilt die zuständige Denkmalschutzbehörde.



# Stadt Schöppenstedt

## Bebauungsplan "Alte Gärtnerei II"

(Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### Begründung

Stand 16.8.2021

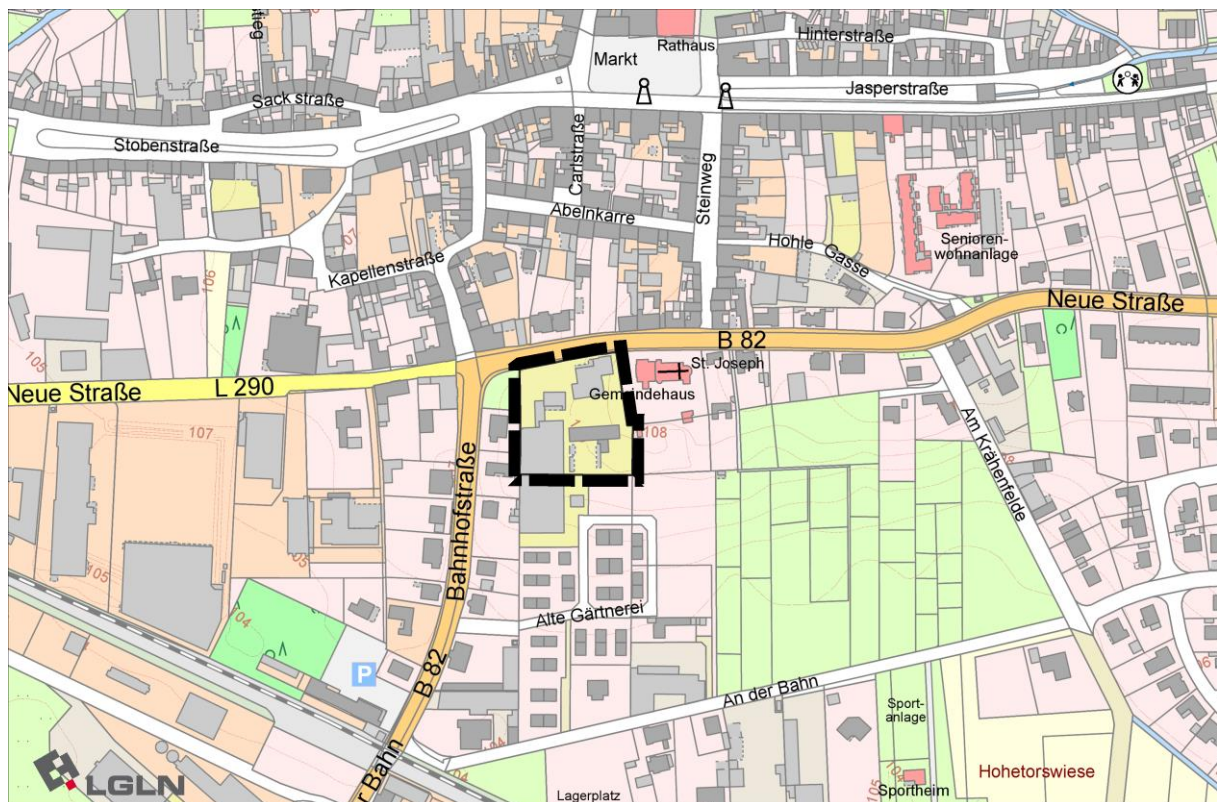


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs (AK5, Amtliche Karte 1:5.000)

Kontakt:

**Stadt Schöppenstedt**  
**Markt 3**  
**38170 Schöppenstedt**  
**05332 938-0**

Bearbeitung:

STADT- UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts  
Dipl. Geograph

05355 7924016 - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

# Inhalt

1	Allgemeines .....	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	2
1.3	Verfahren .....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
2.1	Raumordnung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Baurecht .....	3
2.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte .....	3
3	Planung .....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	4
3.2.2	Geschossigkeit .....	4
3.2.3	Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen.....	4
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen .....	5
3.4	Örtliche Bauvorschrift .....	5
3.5	Erschließung.....	5
3.5.1	Verkehr .....	5
3.5.2	Elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation.....	6
3.5.3	Abfall.....	6
3.6	Umweltbelange .....	6
3.6.1	Boden .....	6
3.6.2	Wasser.....	7
3.6.3	Luft/Klima.....	7
3.6.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	7
3.6.5	Landschafts- (Orts-)bild .....	9
3.6.6	Mensch .....	9
3.6.7	Eingriffsregelung.....	10

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Schöppenstedt beabsichtigt im Geltungsbereich die Errichtung eines Altenpflegeheims zu ermöglichen. Der vorhandene Gärtnereibetrieb soll aufgegeben werden und die Fläche in zentraler Lage bietet die notwendigen Voraussetzungen für das Vorhaben.

Aufgrund der Größe des Vorhabens ist diese städtebauliche Veränderung durch einen Bebauungsplan vorzubereiten.

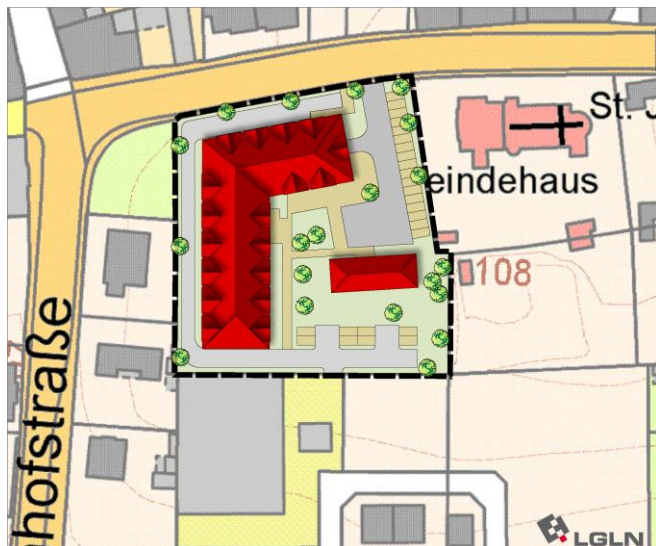


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf

## 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des bisherigen Gärtnereigeländes an der Neuen Straße, das auch das Ladengeschäft umfasst. Im Osten grenzt das Grundstück der katholischen Kirche „St. Joseph“ an den Geltungsbereich und im Westen die zweigeschossige villenartige Bebauung der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich ist 5.338 m<sup>2</sup> groß.

## 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenverdichtung und wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) wird Schöppenstedt als Grundzentrum ausgewiesen. Weiterhin wird Schöppenstedt die besondere Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugeordnet. Für den Geltungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Weitere gemischte Bauflächen schließen westlich, östlich und nördlich an. Nur das Grundstück der Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche besonders dargestellt.

Im Süden schließt die Darstellung von Wohnbauflächen an. Es handelt sich dabei um einen Bereich, der schon früher aus dem Gärtnereibetrieb ausgegliedert wurde. Dieser Bereich wurde als Maßnahme der Innenentwicklung bereits für Wohnbauzwecke erschlossen und bebaut.

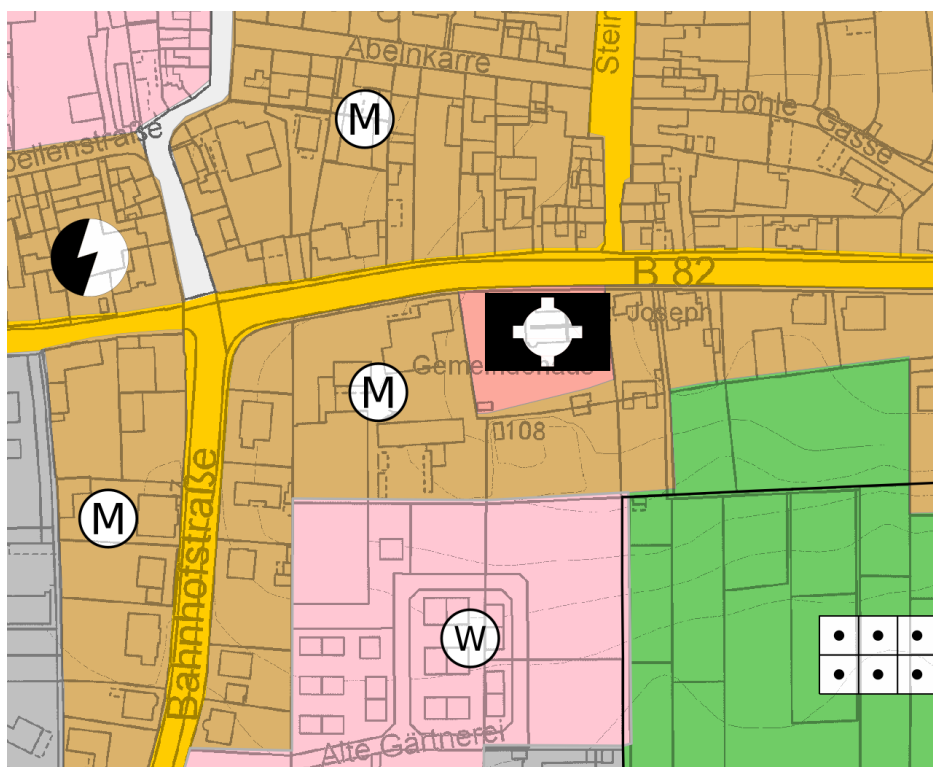


Abbildung 3: Flächennutzungsplan (redaktionelle Darstellung ohne Maßstab)  
Quelle: [www.regionalverband-braunschweig.de](http://www.regionalverband-braunschweig.de)

### 2.3 Baurecht

Im Geltungsbereich bestehen bisher keine wirksamen B-Pläne oder städtebauliche Satzungen.

### 2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

Das Fachwerkhaus im Geltungsbereich steht unter Denkmalschutz. Ferner befinden sich in unmittelbarer Umgebung weitere Baudenkmäler, insbesondere die Kirche sowie zwei Gebäude nördlich der Neuen Straße. Westlich der Bahnhofsstraße befindet sich ebenfalls denkmalgeschützte Bebauung. Neben dem Schutz der baulichen Substanz selbst genießen die Baudenkmale einen Umgebungsschutz (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz), der das Erscheinungsbild der Schutzobjekte gewährleisten soll und in dem insofern denkmalrechtliche Vorbehalte bestehen.

Aus diesem Grund wurden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Wolfenbüttel Vorgespräche über einen Hochbauentwurf geführt. Für den vorliegenden B-Plan-Entwurf wurden daraus die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit und Dachneigung als Mindestanforderungen abgeleitet.

Der denkmalrechtliche Genehmigungsvorbehalt ist auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, wo auch gestalterische Aspekte, die nicht in das Bebauungsplanverfahren gehören, geregelt werden können.

### **3 Planung**

Mit der geplanten Betriebsaufgabe der Gärtnerei ergibt sich im Geltungsbereich das Potential für eine neue städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Innenverdichtung. Die Fläche bietet sich für die Errichtung eines Altenpflegeheims an, da sie zentral gelegen ist. Die noch mobilen Bewohner können so die Einkaufs- und Dienstleistungsangebote der Innenstadt fußläufig erreichen. Andererseits bietet das Grundstück die notwendige Größe, sowie die Möglichkeit der mehrgeschossigen Bebauung wie sie für eine entsprechende Einrichtung erforderlich sind.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit ist sowohl das Wohnen, wie auch ergänzende Dienstleistungen (z.B. aus dem Bereich der medizinischen Versorgung oder Pflege) bis hin zu nicht wesentlich störendem Gewerbe allgemein zulässig.

Die Festsetzung des Mischgebietes wird aus der Darstellung der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplans abgeleitet. Das Mischgebiet fügt sich somit städtebaulich gut ein und erzeugt keine Konflikte hinsichtlich der Umgebungsverträglichkeit.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Damit soll eine gute Nutzbarkeit der Bauflächen ermöglicht werden. Die resultierende zulässige Grundfläche beträgt demnach ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

Die Überschreitung der GRZ durch z.B. Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% zulässig.

##### **3.2.2 Geschossigkeit**

Im Geltungsbereich sollen drei Vollgeschosse zulässig sein. Damit soll ein drittes Geschoss mit guter Nutzbarkeit ermöglicht werden.

##### **3.2.3 Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen**

Im Kontext der Festsetzung der Geschossigkeit ist die Festsetzung der Traufhöhe zu sehen. Die Traufhöhe wird mit einer Höhe von 8,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist der Erdgeschossfußboden.

Über die Festsetzung der 3-Geschossigkeit soll für das dritte Geschoss zwar nicht die Grundflächenbeschränkung eines obersten Geschosses gelten (2/3 der darunterliegenden Geschossfläche), die Festsetzung der Traufhöhe soll die Kubatur des Gebäudes jedoch so steuern, dass das dritte Geschoss im Bereich des Daches liegt. Über einen entsprechenden Drempeel und Gauben kann die notwendige Grundfläche erlangt werden. Die festgelegte Traufhöhe bewirkt ein gutes Einfügen in die umgebende Bebauung, während die 3-Geschossigkeit eine gute Ausnutzung ermöglicht. Damit soll insbesondere den denkmalrechtlichen Anforderungen entsprochen werden.

Ergänzend wird die Höhe baulicher Anlagen mit einem Höchstwert von 13,7 m festgesetzt. Untergeordnete Aufbauten bleiben davon jedoch unberührt.

### **3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von jeweils 3 m. Die überbaubare Fläche ist 28 m und 30 m breit, so dass das Pflegeheim als abgewinkeltes Gebäude errichtet werden kann.

Das unter Denkmalschutz stehende Fachwerkhaus befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen. Insbesondere nach Norden halten die überbaubaren Flächen einen deutlichen Abstand zu diesem Denkmal, um einen entsprechenden „Erlebnis-/Wirkraum“ zu belassen. Zur östlichen Grundstücksfläche wird ein Abstand von mindestens 14 m gewährleistet, so dass auch eine Wahrnehmbarkeit von der Neuen Straße aus entsteht.

### **3.4 Örtliche Bauvorschrift**

Damit sich der Baukörper gut in die städtebauliche Umgebung einfügt und insbesondere um den denkmalrechtlichen Anforderungen aus dem Umgebungsschutz der benachbarten Baudenkmale gerecht zu werden, wird ein Mindestmaß für die Dachneigung von 30° im Rahmen einer Örtlichen Bauvorschrift festgelegt. Auf weitere Regelungen zur Gestaltung soll hier verzichtet werden. Die Anforderungen, die sich aus dem Umgebungsschutz des Denkmalschutzrechtes ergeben können jedoch noch weitere Gestaltungsmerkmale wie die Farbe der Dacheindeckung betreffen. Dies soll jedoch der Detailabstimmung im Rahmen der Baugenehmigung überlassen bleiben. Der Umgebungsschutz ist auch auf dieser Ebene als unmittelbar geltendes Recht zu berücksichtigen.

### **3.5 Erschließung**

#### **3.5.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird von der Neuen Straße aus verkehrlich erschlossen. Das Vorhaben ist mit einer angemessenen Anzahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sowie den notwendigen Bewegungsflächen für die Rettungsdienste zu planen.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens liegt ein städtebaulicher Entwurf vor (Abbildung 2), der jedoch nicht bindend ist. Dies Details werden im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festgelegt. Die Grundstückszufahrt verschiebt sich demnach nach Osten. Der Zu- und Abgangsverkehr auf das Grundstück wird sich vermutlich verstetigen. Während die vorhandene Gärtnerei Wochen und Tage mit sehr hohen Spitzen im Zu- und Abgangsverkehr aufweist (vor bestimmten Feiertagen, in der Pflanzzeit) sind solche Effekte beim Pflegeheim in geringerer Ausprägung zu erwarten.

Aufgrund der Anregungen des Niedersächsischen Landesamts für Straßenbau und Verkehr sowie des Polizeikommissariats Wolfenbüttel wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Zacharias Verkehrsplanungen, 2021). Dabei wurden zusätzlich zu den vorliegenden Verkehrszahlen der Bundesstraße 82 aktuelle Verkehrsmengen für die Kreuzung B 82/L 290 erhoben. Aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen möglicher gegenseitiger Wechselbeziehungen und den entsprechenden Richtlinien (u.a. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06) werden Hinweise zur Gestaltung der Knotenpunkte abgeleitet.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:



- In der Gemeinde Schöppenstedt ist an der Neuen Straße die Ansiedlung eines Altenpflegeheims geplant. Hierdurch ergeben sich zusätzliche Verkehre mit Bezug zu diesen Nutzungen. Gleichzeitig entfallen Verkehre mit Bezug zur derzeit an diesem Standort befindlichen Gärtnerei.
- Die Grundstücksanbindung rückt weiter nach Osten, wodurch sich der Abstand zur Kreuzung Neue Straße/ Bahnhofstraße vergrößert. Mögliche negative Wechselwirkungen zwischen den Knotenpunkten werden somit minimiert.
- Gemäß des unfallatlas.statistikportals.de haben sich im Zeitraum 2017 bis 2020 an der derzeitigen Anbindung der Gärtnerei an die Neue Straße keine Unfälle mit Personenschäden ereignet.
- Sowohl für die Anbindung des Grundstück an die Neue Straße wie auch für die signalisierte Kreuzung Neue Straße/ Bahnhofstraße ergeben sich ausreichende Verkehrsqualitäten. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wie der benachbarten Kreuzung ist gegeben. Ergänzende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.5.2 Elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation

Die Leitungssysteme für Strom, Erdgas und Telekommunikation sowie Abwasserkanäle sind in der Neuen Straße verfügbar, um die Gebäude im Geltungsbereich mit den entsprechenden Medien zu versorgen bzw. die Entsorgung sicherzustellen.

Netzbetreiber für Strom und Erdgas ist die Avacon.

Für das Trinkwasser ist die Purena verantwortlich. Über das Trinkwassernetz kann auch Löschwasser bereitgestellt werden. Die Gemeinde geht im vorliegenden Fall von einer Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden aus<sup>1</sup>.

Träger der öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ist die Abwasserentsorgung Schöppenstedt GmbH.

### 3.5.3 Abfall

Im Geltungsbereich ist mit dem Anfall haushaltstypischer Abfälle zu rechnen, die über die etablierten Systeme entsorgt werden. Die Gebinde zur Abholung der Abfälle (Restmüll, gelbe Säcke, Bio-Tonne, Altpapier) sind am Abholtag an der Neuen Straße aufzustellen.

## 3.6 Umweltbelange

### 3.6.1 Boden

Ein Bodengrundgutachten liegt zurzeit für den Geltungsbereich nicht vor.

Da das Grundstück seit langer Zeit betrieblich genutzt wird bestehen vielfältige Überprägungen des gewachsenen Bodens. Ein großer Teil des Grundstücks ist bebaut oder versiegelt.

Durch die geplante Bebauung wird es auf der zusätzlich überbauten Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden auf diesen Flächen beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der unversiegelte Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

---

<sup>1</sup> Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen auf der betroffenen Grundfläche vollständig ausgesetzt. Besondere Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen.

### **3.6.2 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das aufgefangene Niederschlagswasser kann über die Kanalisation zur Neuen Straße abgeführt werden.

Die zukünftig zusätzlich zu erwartende Versiegelung beeinträchtigt das Schutzgut Wasser vor allem mittelbar durch die Verringerung der Grundwasserneubildung und der Filtration. Eine Erhöhung von Abflussspitzen ist ebenfalls zu erwarten.

### **3.6.3 Luft/Klima**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Es bestehen weder besondere klimatische oder lufthygienische Belastungen.

Die zu erwartende zusätzliche Versiegelung wird das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens beeinträchtigt.

### **3.6.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Geltungsbereich wird seit Generationen als Gärtnerei genutzt und ist zu einem großen Teil bebaut und befestigt (>60%) (siehe Abbildung 4). Die nicht befestigten Flächen werden ebenfalls zu einem großen Teil intensiv genutzt oder intensiv gepflegt (Lagerflächen, Scherrasen, Präsentationsflächen für Pflanzen). Von größerer Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften ist der Baumbestand im Geltungsbereich. Von herausragender Gestalt ist eine alte Blutbuche (nahe der Neuen Straße in der nordwestlichen Grünfläche), die durch einen regelmäßigen Formschnitt zu hohen Säulen gezogen wurden. Ein zweiter, in Art, Alter und Wuchsform vergleichbarer Baum, der im Luftbild (Abb. 4) noch direkt südlich des Verkaufsgewächshauses zu erkennen ist, musste im Frühjahr 2021 gefällt werden, da die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet war. Der Fortbestand des noch vorhandenen Baumes kann nicht gesichert werden. Ihre Standsicherheit ist bei diesem Baum ebenso in Frage zu stellen und durch die beabsichtigte Bebauung würde in das Wurzelwerk eingegriffen werden, was eine weitere Schwächung der Vitalität und Standsicherheit zur Folge hätte. Aus Gründen der Verkehrssicherung soll dieser Baum vor der Neubebauung ebenfalls gefällt werden. Weitere größere Bäume sowie Sträucher sind in der nordwestlichen Grünfläche und östlich des Fachwerkhäuses zu finden.

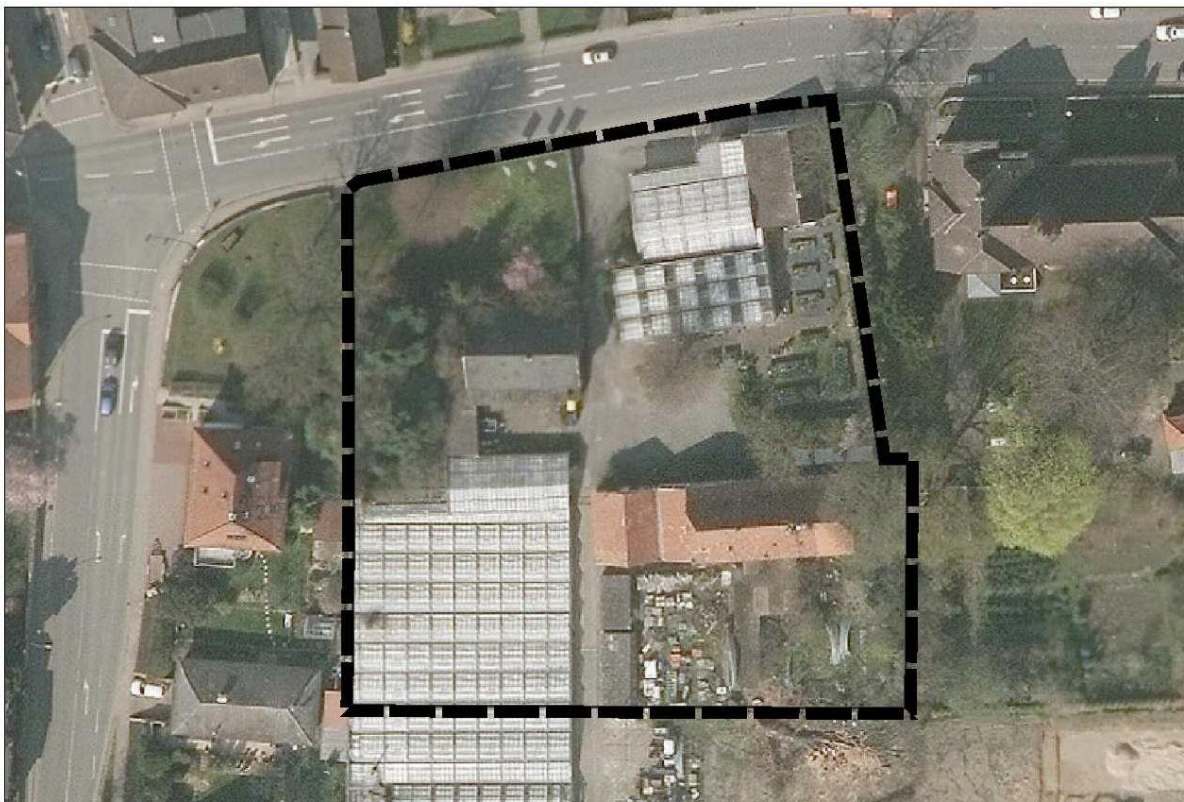


Abbildung 4: Geltungsbereich im Luftbild

Artenschutzrechtlich sind die Gehölze als maßgebliche Habitats anzusehen. Um ihre Bedeutung für den Naturhaushalt abzuklären, wurde eine Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt (Planungsgemeinschaft LaReG GbR, 2021). Nach der Erfassung wurde eine Blutbuche im Zentrum des Geltungsbereichs aus Gründen der Gefahrenabwehr gefällt. Die Ausführungen zu der Erfassung enthalten noch Aussagen zu diesem Baum, da damit auch Einschätzungen zum Siedlungsbereich insgesamt besser möglich sind. In mehreren Begehungen wurden die Gehölze hinsichtlich ihrer Habitatqualitäten untersucht sowie Brutvögel und Fledermäuse durch Sichtbeobachtungen oder Verhören mit folgenden Ergebnissen erfasst:

#### Brutvögel

- Buche auf dem Gelände der Gärtnerei (inzwischen aus Gründen der Gefahrenabwehr gefällt): Brutverdacht Kohlmeise (Höhlenbrüter)
- Buche in der Grünanlage: Brutverdacht Buchfink und Ringeltaube (beide Arten Anlage von Freinestern im Geäst).

#### Fledermäuse

- Einzige festgestellte Art ist die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die am 26.06. in offensichtlich mehreren Exemplaren das Umfeld der Blutbuche passierte (14 Kontakte). Am 15.07. wurde nur eine vorbeifliegende Zwergfledermaus registriert.
- Die Zwergfledermaus nutzt potentiell Quartierstandorte in Baumhöhlen, Hinweise auf ein Vorkommen der typischen wald/ gehölbewohnenden Fledermausarten wie aus den Gattungen *Myotis*, *Nyctalus*, *Plecotus* fehlen.
- Die Blutbuche weist höchstwahrscheinlich keine für Fledermäuse nutzbare Quartierstandorte auf mangels Baumhöhlen sowie dadurch, dass aufgrund der tiefen und dichten Beastung ein freier Anflug des Stammbereichs durch Fledermäuse verhindert wird.
- Als Quartierstandort aus dem die Fledermäuse abflogen, kommt hingegen wahrscheinlich das ältere Gebäude der Gärtnerei hinter der Grünanlage in Betracht.

Durch die beabsichtigte Bebauung kommt es zu Biotopumwandlungen, insbesondere zur Beseitigung von Gehölzen und damit zur Verdrängung der ansässigen Lebensgemeinschaft. Gehölze sollten zur

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit gerodet werden. Die Blutbuchen haben eine Bedeutung als Fortpflanzungsstätten für weitverbreitete Siedlungsvögel (Kohlmeise – Höhlenbrüter, Buchfink und Ringeltaube – Freinester). Bei Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Für den Verlust von Baumhöhlen/Spalten als Brutplatz der Kohlmeise wäre Ersatz in Form von Nistkästen zu schaffen. Dieses Erfordernis ergibt sich unmittelbar aus dem Artenschutzrecht. Eine Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Für die Blutbuche in der Grünanlage gibt es keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse. Für diese Artengruppe ist aufgrund der vorliegenden Untersuchung bei Fällung nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

### **3.6.5 Landschafts- (Orts-)bild**

Im Geltungsbereich besteht eine seit langem gewachsene Betriebsstruktur, in der sich auch große Bäume etabliert haben. Das von der Straße aus sichtbare Geschäftshaus ist eingeschossig. Dahinter befindet sich ein altes zweigeschossiges Fachwerkhaus. Weiterhin sind Gewächshäuser in erheblichem Umfang sowie Nebengebäude vorhanden.

Durch die geplante Bebauung wird sich das Ortsbild stark verändern. Mit dem neuen Pflegeheim wird die Bebauung, insbesondere durch die Dreigeschossigkeit, verdichtet und die Gebäudefront wird deutlich näher an die Straße heranrücken. Im Bereich der Grundstückszufahrt wird jedoch eine 14 m Breite unbebaute Zone die Sicht auf das denkmalgeschützte Fachwerkhaus freigeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat es bereits Abstimmungsgespräche mit der Denkmalschutzbehörde gegeben, in denen es um den Umgebungsschutz des Denkmals im Geltungsbereich sowie benachbarter Denkmäler ging. Eine alternative Planlösung unter Einbeziehung weiterer Flächen in den Geltungsbereich konnte nicht weiterverfolgt werden, da die Flächen dafür eigentumsrechtlich nicht verfügbar sind. Insofern führten die Gespräche zur Anpassung der Größe und Stellung des Gebäudes sowie der Dachgestaltung (>30°). Die Stellung des Gebäudes ist nun über die Baugrenzen vorgegeben und die Dachneigung wird über eine örtliche Bauvorschrift geregelt.

### **3.6.6 Mensch**

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im Geltungsbereich wird Wohnen allgemein zulässig. Dies entspricht im Grundsatz schon der derzeitigen planungsrechtlichen Situation, da auch auf benachbarten Grundstücken Wohnnutzungen bestehen und die Zulässigkeit nach § 34 BauGB entsprechend zu beurteilen ist.

Aufgrund der Dimension des Vorhabens und der straßennahen Positionierung des Gebäudes wurde ein Schallgutachten angefertigt (Bonk - Maire - Hoppmann, 2020), in dem die Konfliktlage Wohnen-Straßenverkehrslärm analysiert wurde und das sowohl Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan enthält wie auch eine Beurteilung für den konkreten Baukörper (Vorentwurf) für das Baugenehmigungsverfahren.

Dazu wurde eine prognostizierte Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 zu Grunde gelegt, aus der die Beurteilungspegel für das Plangebiet ermittelt wurden. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen nach dem Beiblatt der DIN 18005 tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Demnach kann der Beurteilungspegel an der Nordfassade den Orientierungswert um bis zu 6 dB(A) (nachts) überschreiten (Bonk - Maire - Hoppmann, 2020). An der Westfassade sind Orientierungswertüberschreitungen bis 4 dB(A) nur in der Nacht ermittelt worden. Durch die geplante Positionierung des Gebäudes sind diese Fassaden besonders lärmexponiert und bedürfen entsprechenden Maßnahmen des baulichen Schallschutzes.



Abbildung 5: Verkehrslärmbelastung tags, Erdgeschoss (Orientierungswert tags: 60 dB(A))

In der Tiefe des Grundstücks wird durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers jedoch eine deutliche Minderung des Lärms erreicht, was insbesondere den Freiräumen (Außenwohnbereichen) zugutekommt. Die Orientierungswerte werden deutlich unterschritten (siehe Abbildung 5).

Anhand der ermittelten Beurteilungspegel wurden Lärmpegelbereiche für freie Schallausbreitung in der Planzeichnung dargestellt. Abhängig von dieser Kennzeichnung werden bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe 2018) erforderlich, die das Schalldämmmaß der Außenbauteile regeln (Textliche Festsetzung Nr. 2). Das Schallgutachten weist direkt an der Neuen Straße einen Lärmpegelbereich V aus. Für die geplante Fassade wurde jedoch schon der Lärmpegelbereich IV ermittelt. Bei freier Schallausbreitung wird erst südlich des Fachwerkhäuses der Lärmpegelbereich II erreicht (siehe Planzeichnung). Das Baugenehmigungsverfahren kann sich jedoch auf die detaillierteren Ergebnisse des Schallgutachtens beziehen, denen der konkrete Baukörper zu Grunde liegt.

Die Berücksichtigung des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenbauteile ist für Räume ausreichend, die durch Stoßlüften mit Frischluft versorgt werden können. Für Schlafräume sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

### 3.6.7 Eingriffsregelung

In den vorausgehenden Abschnitten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erläutert. Dabei sind insbesondere für den Boden und die Arten und Lebensgemeinschaften Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, sind Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ anzusehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich.