

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit großflächigen Bodenbelastungen, deren Belastung z.B. auf Lufteintrag, Überschwemmungen und anthropogenen Ursachen beruht.

Bezüglich der Nutzung im Bebauungsplangebiet ergeben sich z.Zt. nur 2 Alternativen:

- Anbauverbot für Obst und Gemüse jeglicher Art oder
 - jährliche Überprüfung der angebauten Obst- und Gemüsesorten durch das staatliche Lebensmitteluntersuchungsamt in Braunschweig auf Blei, Cadmium und Arsen.
- Vermeidung jeglicher Staubimmissionen für Dritte.

Für den Fall, daß sich durch gesetzliche Änderungen bzw. Änderungen über Festlegungen von Grenzwerten die Notwendigkeit der Anordnung anderer Nutzungsbeschränkungen ergibt, ist umgehend Kontakt mit der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wolfenbüttel aufzunehmen und das weitere Vorgehen im Blick auf Verzehrempfehlungen und der Entsorgung von Böden abzustimmen.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen. Die Bestimmungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Richtlinien für den Straßenbau in Wassergewinnungsgebieten sind zu beachten.

GEMEINDE SCHLADEN

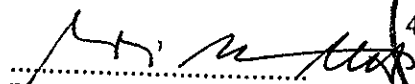
BEBAUUNGSPLAN "NEUE WIESE II"

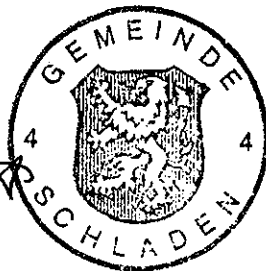
Stand: § 10 Abs. 1 BauGB

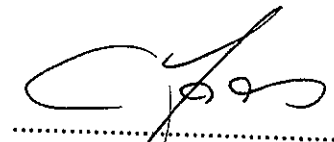
Planverfasser:
Dipl.-Ing. Heiner Steinpilz - Architekt BDA -
Tennisweg 42 - 38667 Bad Harzburg

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Schladen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schlade, den 05.04.2000

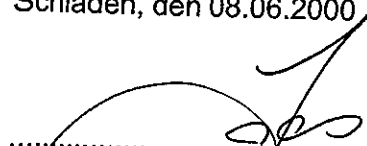

Bürgermeister (Wiechens)

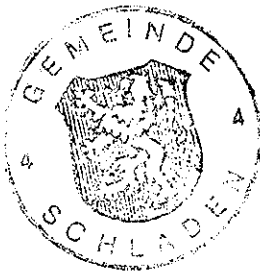



Gemeindedirektor (Laas)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Schlade hat in seiner Sitzung am 03.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 08.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schlade, den 08.06.2000

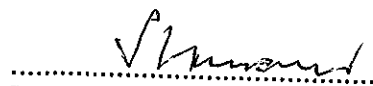

Gemeindedirektor (Laas)



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Ing. -Büro Steinpilz
Dipl. Ing. Heiner Steinpilz
Tennisweg 42
38667 Bad Harzburg

Bad Harzburg, den 08.06.2000

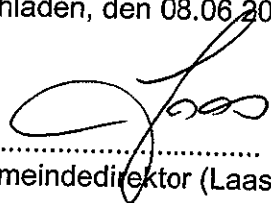

Planverfasser

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Schladen hat in seiner am 03.11.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 18.11.1999 bis 23.12.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

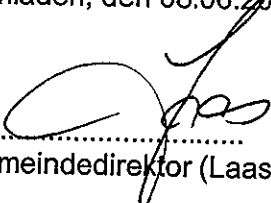
Schladen, den 08.06.2000

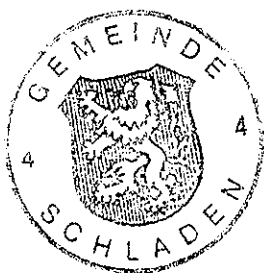

.....
Gemeindedirektor (Laas)



Der Rat der Gemeinde Schladen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.04.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

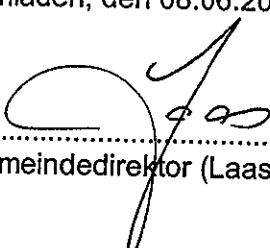
Schladen, den 08.06.2000

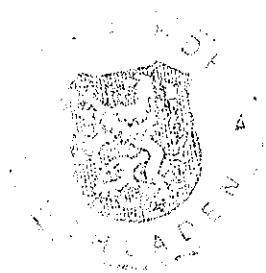

.....
Gemeindedirektor (Laas)

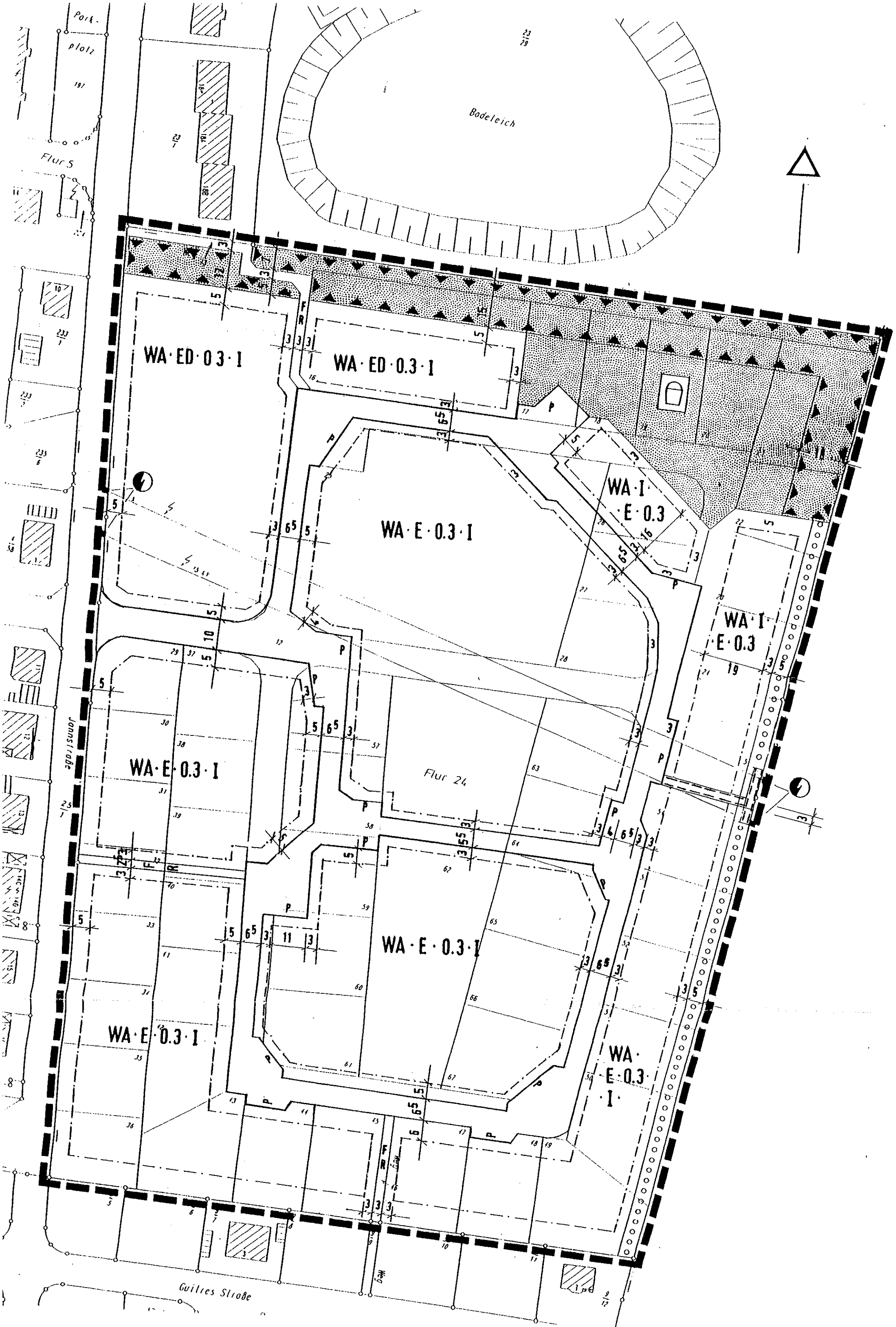


Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 25.05.2000 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Wolfenbüttel bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 25.05.2000 in Kraft getreten.

Schladen, den 08.06.2000

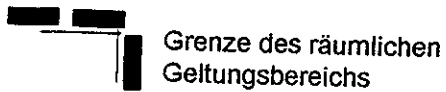

.....
Gemeindedirektor (Laas)





Planzeichenerklärung

1. Sonstige Planzeichen



2. Art der Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

3. Maß der baulichen Nutzung

0,3 maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse

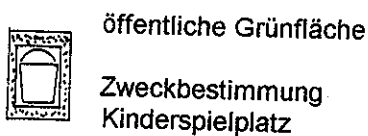
4. Bauweise, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

5. Grünflächen



6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



7. Verkehrsflächen



P öffentliche Parkfläche

F/R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Geh- und Radweg

8. Flächen für Versorgungsanlagen



9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



10. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bauweise Einzel-/Doppelhäuser (ED) sowie Einzelhäuser (E) die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO nicht zulässig sind.
2. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete mit der Bauweise Einzel-/Doppelhäuser (ED) sowie Einzelhäuser (E) dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO und die im Anhang zur NBauO genannten genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen der Nrn. 1-5 nicht errichtet werden. - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO -
3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist für die Versiegelung der Baugrundstücke je angefangener 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Zu pflanzen sind Laubbäume wie Ahorn, Linde, Esche, Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume.
4. Das auf den Grundstücken von überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zwischenzuspeichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe nach § 8 NWG bleiben unberührt.
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -
5. Terrassen dürfen im Falle von Befestigungen nur mit durchlässigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind empfehlenswert: Schotterrasen, Kies-, Splittdecken, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Porensteine. - § 9 Abs. 1 Nr. 20, 1. Alternative BauGB -
6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2 qm Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz wie Berberitze, Hasel, Holunder, Hundsrose, Schlehe und je 50 qm Bepflanzungsfläche ein Laubbaum wie Vogelbeere, Speierling, Elsbeere, Walnuß, Feldahorn, Vogelkirsche oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB -
7. Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer maßgeblichen Schirmkante H_w = 3,0 m über Gelände zu errichten. Die Fläche des Lärmschutzwalles ist entspr. der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB -

GEMEINDE SCHLADEN

**BEBAUUNGSPLAN
"NEUE WIESE II"**

(Neuaufstellung)

Begründung

Stand: § 10 Abs. 1 BauGB

**Planverfasser:
Dipl.-Ing. Heiner Steinpilz - Architekt BDA -
Tennisweg 42 - 38667 Bad Harzburg**

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 1990 PlanzV 90

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds.GVBl. S. 199),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1997 (Nds.GVBl. S. 422)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds.GVBl. S. 229),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1991 (Nds.GVBl. S. 363)

Inhaltsangabe:

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplans
2. Rechtliche Rahmenbedingungen
Bestandserfassung, Bodenbelastungen
3. Planverfahren
4. Allgemeines zur Neuaufstellung
5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele,
Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans
Planinhalt/Begründung
- Festsetzungen des Bebauungsplans
6. Örtliche Bauvorschriften
7. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans
zutreffende Maßnahmen
8. Belange der Landwirtschaft
9. Spielplatznachweis
10. Naturschutz- und Landschaftspflege
11. Ver- und Entsorgung
12. Belange des Wasserschutzgebietes
13. Immissionsschutz
14. Sonstiges/Anlagen/
Verfahrensvermerke

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans "Neue Wiese II" der Gemeinde Schladen

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplans

Lage im Raum

Die Gemeinde Schladen ist seit der Gebiets- und Verwaltungsreform 1974 Teil der Samtgemeinde Schladen und Sitz der Samtgemeindeverwaltung.

Schladen liegt östlich der Autobahn 395 an den Bundesstraßen 4 und 82; auf der Entwicklungsachse Braunschweig - Wolfenbüttel - Bad Harzburg im naturräumlichen Raum der Oker.

Durch den Autobahnanschluß am Buchladen, ist besonders für das Grundzentrum OT Schladen eine verkehrsgünstige Lage in Bezug auf die Arbeitsplatzstandorte Goslar, Wolfenbüttel, Braunschweig, Salzgitter und auch Wolfsburg gegeben.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 1994 Niedersachsen (LROP 94) liegt Schladen im Ordnungsraum des Oberzentrums Braunschweig und des Mittelzentrums Wolfenbüttel - Teil II zeichnerische Darstellung/verbindliche Festlegungen -.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig 1995 ist die Gemeinde Schladen OT Schladen als Grundzentrum im Verflechtungsraum mit den Schwerpunktaufgaben "W" und "A" festgelegt.

Wie unter B 6 03 im LROP angeführt, sind in den Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, alltäglichen Grundbedarf bereitzustellen. Diese angeführten Einrichtungen und Angebote sind in der Gemeinde Schladen in quantitativem wie auch qualitativem Umfang ausreichend vorhanden. Der Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" und "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" wird durch die Bauleitplanung gestärkt.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, Bestandserfassung, Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südostrand der Ortslage des Zentralortes in der Gemarkung Schladen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist am 31.05.96 ein Bebauungsplan in Kraft getreten. Am 26.04.98 ist eine 1. Änderung hinzugetreten.

1) Inhalte des Urplans vom 31.05.1996

Die 1. Änderung bedarf hier keiner besonderen Darstellung.

Der Bebauungsplan "Neue Wiese II" ist in seiner Urfassung mit der Bekanntmachung vom 31.05.1996 in Kraft getreten.

Eine bauliche Nutzung ist derzeit im Geltungsbereich nicht realisiert worden.

2) Nach den Regelungen des Urplans liegt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor, das mit 1-2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 - 0,6 und in offener Bauweise, teilweise festgelegt auf Einzel- und Doppelhäuser, bebaut werden kann. Die überbaubaren Flächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Ergänzende textliche Festsetzungen zur Bestimmung der baulichen Nutzung und eine eigenständige Örtliche Bauvorschrift liegen als weitere Regelungsinhalte vor.

3) Vor der Realisierung des Baugebietes wurden, aufgrund der bekannten Schwermetallbe-

lastung des Bodens, Bodenproben gezogen und analysiert. Nach den Analyseergebnissen liegen Belastungen vor, deren 1. Schritt zur Bewältigung durch Kennzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu erfolgen gehabt hätte. In einem 2. Schritt hätte dann eine vertiefende Würdigung der Gefährdungsabschätzung der Belastungen erfolgen müssen. Diese nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans aufgetretene Problematik soll durch Aufhebung des Urplans und Neuplanung beseitigt werden; die Gemeinde betreibt insoweit Vorsorge gem. § 1 Abs. 5 BauGB, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Die Gefährdungssituation kann durch Sanierung behoben werden.

Nach gutachterlicher Aussage - Dr. Pelzer und Partner Proj.-Nr. 8157 v. 21.01.1999 - zeigt der Vergleich der Gehalte an resorptionsverfügbaren Elementen mit den nutzungsbezogenen Prüfwerten der Bodenschutzverordnung die Parameter Cadmium und Arsen deutlich unter den Prüfwerten der BodSchV liegen. Bei Blei zeigt sich, dass der Prüfwert für Kinderspielflächen etwa um den Faktor 2,5 überschreiten wird. Für Kupfer und Zink gilt, dass beim Direktpfad Boden - Mensch beide Elemente meist vernachlässigbar sind, da diese Parameter erst relevant werden, wenn sie vorliegen. Im Immissionsgebiet sind solche Gehalte im Boden zumindest bei Kupfer i.d.R. von untergeordneter Bedeutung und treten gegenüber der Bleiproblematik zurück.

Diese Einschätzung trifft auch die WHO.

Zitat:

"Die von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) vorgeschlagene "akzeptierbare Aufnahme" wird im Durchschnitt bei Cadmium zu 40 %, bei Blei zu 25 % erreicht. Bei den gegenwärtigen Verzehrsgewohnheiten und den im vorliegenden Bereich ermittelten Schwermetallgehalten in Nahrungsmitteln ist eine Gefährdung nicht gegeben, obwohl einzelne Nahrungsmittel belastet sein können. Selbst in Haus- und Kleingärten auf Standorten mit hoch belasteten Böden und in Immissionsgebieten ist nur bei einem außergewöhnlich hohen Selbstversorgungsgrad mit geringfügiger Überschreitung der "akzeptierbaren Aufnahme" zu rechnen, woraus nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kein gesundheitliches Risiko abzuleiten ist."

Einzustellen in die Abwägung über die Einschätzung des Gefährdungspotentials sind die Vorschläge des Gutachters zur Behandlung der Problematik, u.a.

- Verwertung von Mutterboden auf der Planungsfläche,
- Verwertung von Bodenaushub aus Baugruben u.ä. auf der Planungsfläche.

Aus dieser Abschätzung und dem Tatbestand, dass die Bauleitplanung nicht den Umweltschutz ersetzen kann, resultieren die Handlungsempfehlungen und der Verweis auf die Untersuchungs- sowie Sanierungsverantwortlichkeiten nach Teil 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Festzustellen ist darüber hinaus, daß eine "Verdachtsfläche" i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorliegt - Grundstücke, bei denen ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht - Anhaltspunkte für den Verdacht ergeben sich aus den bekannten Untersuchungen.

Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen an der planungsrechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks und dessen sich daraus ergebenden Schutzbedürfnis haben sich nach § 4 BBodSchG zu bestimmen. Aus der Schutzbedürftigkeit ergibt sich, daß die Expositionswege von Schadstoffen z.B. über die direkte Aufnahme von Boden (Kinderspielflächen) oder über den Weg Pflanze - Mensch abzuwehren sind, d.h. Verzicht auf die Eigenversorgung mit Pflanzen aus dem Garten und z.B. Austausch von belastetem Boden im Bereich von

Spielflächen auf den Baugrundstücken. Diese Pflichten zur Gefahrenvermeidung obliegen den Nutzern der Grundstücke. Gefahren durch den Expositionsweg Wasser - Mensch oder Grundwassergefährdungen durch die Schwermetallbelastung sind nicht bekannt oder zu erwarten

Was den Umgang mit Bodenaushub betrifft, ist die Wiedereinbringung von Bodenmaterial an Ort und Stelle oder im Bereich der von der Belastung betroffenen Fläche möglich, wenn das Wohl der Allgemeinheit nicht betroffen wird. Dies bedeutet, daß belasteter Bodenaushub nicht besonderen Abfallbeseitigungsanlagen zugeführt werden muß. Die Realisierung der Bauvorhaben kann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden konfliktfrei realisiert werden.

Bezüglich der Nutzung im Bebauungsplangebiet ergeben sich z.Zt. nur folgende Alternativen den Pfad Boden-Mensch, Pflanze-Mensch betreffend:

- Anbauverbot für Obst und Gemüse jeglicher Art oder
- jährliche Überprüfung der angebauten Obst- und Gemüsesorten durch das staatliche Lebensmitteluntersuchungsamt in Braunschweig auf Blei, Cadmium und Arsen.
- Vermeidung jeglicher Staubimmissionen für Dritte.

Die Wahl der Alternative stimmt der Bauherr - nach der Verabredung zwischen Gemeinde und zuständiger Behörde - im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung ab. Soweit § 69 a NBauO zum Tragen kommt, hat der verantwortliche Bauherr die Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde/dem Bauaufsichtsamt eigenverantwortlich zu suchen.

3. Planverfahren

Die umweltschützenden Belange gem. § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung des Urplans zwar berücksichtigt worden, müssen aber ergänzende Berücksichtigung durch die Neuaufstellung finden.

Mündliche Abstimmungen über die Bewältigung der Bodenbelastungen sind mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Vorfeld der Planung erfolgt.

4. Allgemeines zur Neuaufstellung

1) Abweichend von der bisherigen Planung ist mit dem Bebauungsplan, Stand Nov.99, eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Jahnstraße geplant. Hierdurch soll die Bündelung des gesamten Verkehrsaufkommens an einer Stelle umgangen werden. Gleichzeitig bedeutet dieses auch eine Verbesserung der Wohnqualität durch erhöhte Sicherheit für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.

Auch durch die veränderte Verkehrsführung ergibt sich der Effekt, dass das gesamte Gebiet auch in mehreren kleinen Bauabschnitten realisiert werden kann.

2) Neu ist die Lage des Kinderspielplatzes im Nordosten des Geltungsbereiches. Die Anforderungen des Gesetzes über Spielplätze werden eingehalten; dies gilt auch für die gefahrlose Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes aus anderen Baugebieten.

Die Lage des Kinderspielplatzes stellt auch auf das angrenzende Freibadgelände ab; hier ist eine Erweiterung um einen Bolzplatz o.ä. möglich, der mindestens außerhalb der Badesaison ein zusätzliches Angebot für Kinder darstellen kann.

3) Vorrangig ist darauf zu achten, dass die durch die Untersuchung Proj.-Nr. 8157 Dr. Pelzer und Partner angesprochene Bodensanierung in einem Zuge durchgeführt wird, u.a. um Staubentwicklung etc. in den einzelnen Bauabschnitten zu vermeiden. Die Bodenmassen sollen in Form einer Verwallung am Rand zum Freibad eingebaut werden.

Entsprechend gutachtlicher Aussage sind die Bodenmassen einzugrünen - Rasenansaat und in den Bereichen des Kinderspielplatzes zusätzlich mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken, $d > 30 \text{ cm}$.

Die Bodenmassen/Verwallung gewährleisten einerseits einen entspr. Schallschutz, andererseits können sie auch zur Gestaltung beitragen, z.B. bei Seilanlagen, Rutschen u.ä. Die so beanspruchten Freiflächen des Kinderspielplatzes sind wie o.a. selbstverständlich mit schadstofffreiem Material abzudecken.

4) Mit dem Bebauungsplan wird auch die Herstellung eines Platzes im Zentrum angestrebt. Kommunikationstreff/Ansiedlung von Dienstleistern, evtl. einer Gaststätte, die Neubewohner an einen zentralen Platz heranzuführen, der die Ortsgemeinschaft fördern soll; es bietet sich somit die Chance, einen planmäßig angelegten Bereich vorzuhalten, der mehr schaffen kann, als eine Gemeinschaft mit lediglich einem "funktionalen Aufeinanderangewiesensein". Ziel ist, ein Stück örtlicher Gemeinschaft in der bekannten Tradition des Platzes als kommunikativer Mittelpunkt vorzuhalten.

Skepsis ist anfänglich angesagt, da zuerst sicher eine Art Zwangsgemeinschaft entstehen wird, mit großen sozialen Disparitäten. Das Einleben in der Ortslage wird später jedoch die Gemeinschaft fördern.

Die Gemeinde wird somit darauf achten, dass diese Entwicklungsabsicht bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt wird; ggf. ist die Absicht durch Werbung zu fördern.

Auf eine gesonderte Festsetzung kann verzichtet werden; der Ausbau der Verkehrsfläche reicht allein aus, um die planerische Idee abzusichern.

5) Ansonsten ist versucht worden, das ehemals geplante Erschließungssystem weiterzuentwickeln bzw. im Querschnitt zu reduzieren.

Die gewählte Breite der Straßenverkehrsfläche von 6,50 m in Mischnutzung bedeutet das gleichberechtigte Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen.

Stichweg 5,50 m bzw. zur Erschließung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für den Entsorgungsträger 5,40 m.

Parkplätze im Verhältnis 1 : 2 sind in der Verkehrsflächenfestsetzung enthalten.

6) Für das außerhalb des Plangebietes festgelegte RRB (Regenrückhaltebecken) gilt der Hinweis zum Entwicklungskonzept und Bebauungsplan "Steinfeld" - Versickerung des von Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers über Versickerung und Verdunstung in einem Bereich nördlich des Baugebietes. Aussage über den Flächenbedarf und die bauliche Gestaltung können erst nach abschließender hydraulischer Berechnung erfolgen.

Zur Zeit ist erkennbar, dass die Flächenreserve von ca. 1000 m² für das RRB ausreichend groß bemessen ist.

Das von Straßenoberflächen anfallende Wasser soll über das auszubauende Kanalnetz abgeleitet werden.

5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um am Südostrand der Ortslage des Zentralortes der Samtgemeinde neue Wohnbauflächen planrechtlich abzusichern. Im Bereich der Gemeinde Schladen sind derzeit, nach der mehr oder weniger vollständigen Inanspruchnahme der Bauplätze im Baugebiet Brockenblick, keine freien Wohnbauflächen mehr vorhanden. Um die Stärkung der zentralörtlichen Funktion zu erreichen und gleichzeitig im Rahmen der Eigenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, stellt die Gemeinde Schladen am südlichen Ortsrand in einem zusammenhängenden Konzept mehrere Bebauungspläne auf. Der vorliegende Bebauungsplan dient zur Erschließung eines Baugebietes, das den östlichen Ortsrand bilden wird. Durch seine Lage südlich der Badeanstalt und östlich des vorhandenen Baugebietes Brockenblick wird hier eine Arrondierung erfolgen. Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan "Neue Wiese I", der sich südlich an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes sowie an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brockenblick anschließt, der südliche Ortsrand und damit die Ortslage an dieser Stelle arrondiert. Die Realisierung der Bebauungspläne ist von der Gemeinde Schladen Zug um Zug vorgesehen, um den kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf innerhalb des Gemeindegebietes zu decken. Dies auch mit der Begründung, aus dem vorliegenden Bereich die Entwässerung gewährleisten zu können.

Problematisch erscheint bei der Inanspruchnahme der vorliegenden Flächen zur Bebauung die Tatsache, dass sie Teil einer Rohstofflagerstätte von landesweiter Bedeutung ist. Da jedoch nach den Vorstellungen der Landesregierung der Kiesabbau im Bereich der Wasserschutzgebietszone II kurz- bis mittelfristig eingestellt werden soll, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen, wird unter diesen Umständen eine Inanspruchnahme von Flächen für den Kiesabbau nicht mehr in Frage kommen. Da das geplante Baugebiet "Neue Weise II" direkt angrenzend an die Zone II des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum-Heiningen liegt, ist hier auf längerer Sicht mit einem Kiesabbau nicht zu rechnen. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um eine Fläche handelt, die im Westen und Norden direkt an vorhandene Wohnbebauung angrenzt und somit quasi innerhalb der Ortslage liegt. Ein Kiesabbau würde sich hier auch unter immissionstechnischen Gesichtspunkten nicht realisieren lassen. Die Gemeinde sieht daher im Hinblick auf den Kiesabbau keine Probleme, diese Flächen zur Arrondierung des Ortsrandes für Bebauung in Anspruch zu nehmen.

Nach dem RROP 95 des ZGB liegt das Plangebiet außerhalb der Vorranggebietsdarstellung für die Rohstoffgewinnung.

Planinhalt/Begründung

Art der baulichen Nutzung = Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend dem Planungsziel ist der Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das geplante Baugebiet ist der angrenzenden Nutzung zugeordnet und entspricht diesem hinsichtlich des Schutzabspruchs. Der Zulässigkeitskatalog entspricht der angestrebten Nutzungsvielfalt, nicht störende Handwerksbetriebe und die bestimmten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2-5 sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort städtebaulich und aufgrund der Verkehrsverhältnisse nicht gewünscht; und an anderer Stelle im Gemeindegebiet auch aus wirtschaftlichen Gründen unterzubringen. Der Bedarf ist in zentraler Lage der Gemeinde zu decken.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl beachtet den durch das Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und das Höchstmaß baulicher Nutzung nach § 17 BauNVO. Die Kappungsgrenze von 0,8 bleibt von der Festsetzung unberührt.

$$WA = GRZ 0,3 = 30 \text{ v.H. plus } 50 \text{ v.H.} = 0,45 < 0,8$$

Mit der Festsetzung der Zahl zul. Vollgeschosse auf $Z = 1$ kann die gewollte Höhenentwicklung der Gebäude ausreichend begrenzt werden.

Auf andere Beschränkungen des Maßes baulicher Nutzung wird verzichtet. In Kombination mit der Festlegung von Dachform und Dachneigung ist die Wirkung der Baukörper auf das Orts- und Landschaftsbild ausreichend erkennbar.

Bauweise

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauung (ED) bzw. Einzelhausbebauung (E) im WA-Gebiet richtet sich nach der in der Umgebung bereits verwirklichten Bauweise, wobei entsprechend dem städtebaulichen Konzept keine Hausgruppen zulässig sind.

Die bauliche Entwicklung soll sich durch den Bedarf bestimmen, unter Beachtung der Regelungen des § 17 BauNVO und der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Umfahren mit Baugrenzen festgesetzt; eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung einer Baulinie, z.B. zur Bestimmung einer Raumkante ist nicht erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so zugeschnitten, dass die geplanten Wohngebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden können. Mit der Festsetzung folgt die Gemeinde dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

6) Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich ist eine eigenständige Vorschrift entwickelt worden. Über diese Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass zumindest in der verhältnismäßig weit in die freie Landschaft hineinwirkenden Dachlandschaft eine Anpassung an ortsübliche Gestaltungsmerkmale vollzogen werden. Dadurch kann städtebaulich eine möglichst homogene Erweiterung der Ortslage durch dieses verhältnismäßig große Baugebiet unterstützt werden.

Ortsfremde Gestaltungsmerkmale wie flache oder flach geneigte Dächer sowie andere als rote Dachfarben sind in diesem Zusammenhang unerwünscht. Weitergehende Vorschriften werden nicht erlassen, weil hierfür keine konkrete Veranlassung besteht.

7) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem zur zentralen gemeindlichen Kläranlage geleitet. Oberflächenwasser auf Stellplätzen, Zuwegungen und ähnlichen muss laut Niedersächsischer Bauordnung zumindest zu 50 % versickern können, hier im Wasserschutzgebiet Zone III A, kann das nicht verunreinigte Oberflächenwasser von Dachflächen versickert werden. Darüber hinaus wird derzeit durch ein Ingenieurbüro ein Gesamtkonzept für die Oberflächenentwässerung erarbeitet. Das außerhalb des Planbereiches festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist Bestandteil dieses Konzeptes und kann Wasser aus dem Baugebiet mit aufnehmen, so dass nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser der Vorflut zugeführt wird, als dies bislang der Fall war. Die hydraulischen Nachweise werden kurzfristig den berührten Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht betroffen. Die im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind vom Plangebiet durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen getrennt, der einen ausreichenden Abstand für ein gedeihliches Nebeneinander gewährleistet. Die Gemeinde geht davon aus, dass die erforderliche gegenseitige Rücksichtnahme Problemstellungen, denen mit planerischen Mitteln zu begegnen wären, nicht auftreten. Die Anpflanzungen in dem Grünstreifen werden so gewählt, dass die Belange der Landwirtschaft die Pflanzenart bestimmen.

9) Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Ein Spielplatz für Kinder wird in ausreichender Größe innerhalb des Planbereiches festgesetzt, wobei der exakte Zuschnitt innerhalb der Grünfläche nicht schon jetzt bestimmt wird, um bei der folgenden Planung der Grünanlage selbst flexibel bleiben zu können. Der rechnerische Bedarf beträgt nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze mind. 2 % der zulässigen Geschossfläche.

Hiernach lässt sich ein Bedarf wie folgt feststellen:

Bebauungsplan "Neue Wiese II" $1,5 \times GR = 1,5 \times 20985$	= 31.478 m ² GF
Bedarf angrenzender Baugebiete = $1,5 \times 20.000$	= <u>30.000 m² GF</u>
insgesamt	= 61.478 m ² GF

$61.478 \text{ m}^2 \text{ GF} \times 2 \text{ v.H.} = 1230 \text{ m}^2 \text{ Bedarf} = < 3000 \text{ m}^2 \text{ Planung}$

- Grünflächen (öffentlich)

Am Nordrand des Planbereichs wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Teil dieser Fläche für Immissionsschutzanlagen festgesetzt. Diese Festsetzung wird damit begründet, dass hier nach Errichtung der Immissionsschutzanlagen (Erdwall z.T. in Kombination mit Palisadenwänden) der Gemeinde der Zugriff auf diese Fläche erhalten werden soll, um hier weitere Bepflanzungsmaßnahmen durchführen zu können.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietsbereichs erfolgt von Westen aus der Jahnstraße in Form einer höhengleichen Kreuzung mit der Adolph-Kolping-Straße. Die innere Erschließung erfolgt

über zwei ringförmige Erschließungsstraßen, die den Nord- bzw. den Südteil des Planungsgebietes erfassen. Da die ehemals geplante Erweiterung der Ortslage nach Osten aus wasserrechtlichen Gründen nicht verfolgt werden kann, ist der geplante Erschließungsstich zugunsten von Baugebietsfläche aufgegeben worden.

Soweit Bedarf für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung: Elektrizität besteht, ist die Festsetzung gegenüber der Urfassung so modifiziert worden, dass eine Zugangsmöglichkeit direkt von der Erschließungsstraße aus erfolgen kann.

Für die Straßen ist der verkehrsberuhigte Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Stellplätze und Grünanlagen sind in einer ähnlichen Art und Weise wie im Bereich des Baugebietes Brockenblick geplant. Im Süden und Norden des Plangeltungsbereichs ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) festgesetzt. Über diese Verbindungswege soll zukünftig die rad- und fußläufige Anbindung u.a. an das geplante Baugebiet „Neue Wiese I“ gesichert werden.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraßen durch die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Den ca. 70 Wohneinheiten stehen ca. 40 Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung. Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Ortslage Schladen. Die gesamte Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Einzelbäume, Heckenstrukturen oder sonstige für den Naturschutz wertvolle Bestände sind nicht festzustellen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist davon auszugehen, dass die Planung grundsätzlich realisierbar ist.

Unabhängig von den oben angeführten Fakten ist klar, dass durch die vorliegende Planung ein Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes bzw. des § 8 a BNatSchG vorbereitet wird.

Betroffene Faktoren hierbei sind vor allem das Landschaftsbild, das Bodenleben sowie die Grundwasserneubildungsrate und die kleinklimatischen Verhältnisse. Durch die Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren.

Die Beeinträchtigungen durch die auf den Baugrundstücken möglichen Flächenversiegelungen werden unter Berücksichtigung der Ausgangssituation im wesentlichen durch die Anlage von strukturreichen Hausgärten, die eine Verbesserung der Situation im Hinblick auf Artenvielfalt und Bodenbelastung gegenüber dem Intensivacker darstellt, auszugleichen sein. Darüber hinaus werden auf den privaten Grundstücken Festsetzungen getroffen. Hiernach sind je angefangene 100 m² versiegelter Fläche einheimische Laubbäume oder Obstgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

Hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden zum Ausgleich am Ostrand des Plangebietes 5 m tiefe Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch) festgesetzt, auf denen eine standortgerechte Baum- und Heckenpflanzung erfolgen muss. Weitere Kompensation geschieht durch die Bepflanzung der Verwal-

lungen gegenüber dem Freibad bzw. dem Kinderspielplatz. Darüber hinaus tragen die im Zuge der Gestaltung von privaten Gärten angepflanzten Bäume zur weiteren Begrünung und Druchgrünung des Plangebiets bei

Für die durch den Bau der öffentlichen Straßen verursachten Beeinträchtigungen wird als Ausgleich zum einen im Verhältnis je 20 lfm. öffentliche Straße ein Großbaum gepflanzt. Darüber hinaus wird im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus durch die Anlage von Grünflächen und die Verwendung von Pflaster anstelle von Asphalt die Versiegelung in diesem Bereich so gering wie möglich gehalten. Auf eine Festlegung von Baumstandorten innerhalb der Verkehrsflächen wird verzichtet, um Selbstbindungen zu vermeiden; die genauen Standorte ergeben sich durch die Ausbauplanung der Straßenverkehrsflächen.

Die naturnahe Gestaltung des Lärmschutzwalles (Modellierung, Bepflanzung) wird ebenfalls einen wichtigen Betrag zum Ausgleich leisten.

Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Maßnahmen und der vorhandenen Ausgangssituation (Intensivacker) geht die Gemeinde davon aus, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen sind und weitere Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Flächenbilanzierung:

Bestand ca. 62.000 m² (Ackerfläche)

Planbereich i.E.

1. Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Verwaltung gegenüber dem Freibad)	=	4.000 m ²
2. Spielplatz für Kinder	=	3.000 m ²
3. Straßenverkehrsfläche, einschl. Wegeflächen	=	7.200 m ²
4. Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Pflanzstreifen am Ortsrand)	=	1.165 m ²
5. WA-Gebiete	=	<u>46.635 m²</u>
	=	ca. 62.000 m ²

Theoret. Versiegelung (GRZ 0,3 + 50 v.H.) durch die bauliche Nutzung:

WA-Gebiete = 46.635 x 0,45	=	20.985 m ²
<u>Straßenverkehrs- und Wegeflächen</u>	=	<u>7.200 m²</u>
theoret. Versiegelung	=	<u>28.185 m²</u>
		=====

Somit Beibehalt der Wertstufe Acker bzw. Aufwertung gegenüber der Ackerfläche auf ca. 33.815 m².

Zu dieser "Aufwertung" treten zusätzlich u.a. die Anpflanzungen von laubtragenden Hochstämmen nach den textl. Festsetzungen = 1 Baum/100 m² versiegelter Fläche bzw. je 20 lfdm. Straßenverkehrsfläche 1 Baum und die zu erwartenden Hausgärten.

11. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die Einbindung in die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Abwässer werden in das vorhandene/auszubauende Kanalnetz eingeleitet und über eine Druckleitung der Kläranlage Schladen zugeführt. Zu diesem Punkt hat die Gemeinde

Schladen von einem Fachbüro eine entsprechende Vorplanung erstellen lassen, die Grundlage des zukünftigen Ausbaus wird. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat die Samtgemeinde Schladen im Rahmen ihres Abwasserkonzeptes die Erweiterung der Kläranlage Schladen hergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wolfenbüttel.
Das Plangebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

12. Belange des Wasserschutzgebietes

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum - Heiningen der Stahlwerke Peine-Salzgitter AG vom 20. April 1976. Aufgrund der Verordnung sind bestimmte Handlungen reglementiert, die Einschränkungen für die Nutzung im Baugebiet bedeuten, u.a. betrifft die Einschränkung die Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen. Oberflächenwasser von Verkehrsflächen werden der Kanalisation zugeführt. Für das Baugebiet ist eine Regenrückhaltung für Niederschlagswasser von Dachflächen etc. über Kanalarückstauräume vorgesehen. Der Abfluss aus der Regenrückhaltung ist so bemessen, dass der Abfluss aus der Rückhaltung den Abfluss aus dem unbebauten Gelände nicht übersteigt.

Hauptversorgungsleitungen

Derzeit wird das Plangebiet von drei 15-kV- bzw. 20-kV-Freileitungssystemen überspannt. Im Zuge der baulichen Inanspruchnahme wird die Gemeinde Schladen rechtzeitig in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Verkabelung dieser Leitungen anregen. Dazu ist eine zukunftsichere Kabeltrasse von der Jahnstraße bis an die östliche Grenze des Geltungsbereichs innerhalb der Verkehrsflächen festzulegen. Die Erschließung der baulichen Einrichtungen erfolgt über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers belegt wird. Auf Sicherung der Trasse durch Festsetzung von oberirdischen Hauptversorgungsleitungen kann somit verzichtet werden; die Trassenführung neu erfolgt überwiegend in den Straßenverkehrsflächen.

13. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Schladener Badeanstalt. Hier ist in den Sommermonaten davon auszugehen, dass aus diesem Bereich Immissionen in das Plangebiet hineinwirken. Um hier zukünftig entsprechende Maßnahmen treffen zu können, wird im Plan an der nördlichen Grenze des Plangebiets eine Fläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer vergleichbaren Einrichtung festgesetzt. Hier ist nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung eine entsprechende Lärmschutzeinrichtung zu realisieren.

Grundsätzlich gilt, dass der Betrieb der Badeanstalt aufgrund der klimatischen Verhältnisse im Planungsraum auf einem verhältnismäßig geringen Zeitraum im Jahr beschränkt bleibt. Hinzu

kommt, dass innerhalb der Betriebszeit wiederum nur ein verhältnismäßig geringer Anteil an Tagen festzustellen ist, an denen die Wetterlage tatsächlich zu einer Auslastung der Badeanstalt führt. Nur an Tagen mit einem hohen Besucherfrequenz sind jedoch Immissionen zu erwarten, die das Wohnen beeinträchtigen könnten. Hinzu kommt, dass der Betrieb der Badeanstalt während der Zeiten mit erhöhten Schutzansprüchen gem. DIN 18005 (Nachtstunden) nicht stattfindet.

14. Sonstiges/Anlagen/Verfahrensvermerke

- Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen, die über den Stand der derzeitigen Planung hinausgehen, sind z.Zt. nicht erkennbar.

Anlagen

- Auszugsweise Seiten 23-27 des Berichtes zu Boden-, Grundwasser- und Oberflächenwasseruntersuchungen Planungsgebiet "Neue Wiese II" in Schladen Dr. Peter und Partner Proj.-Nr. 8157.



5. Vorschläge zum weiteren Vorgehen

Prinzipiell ist die Untersuchungsfläche für die geplante Nutzung geeignet, jedoch sind Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der künftigen Anwohner nötig.

In der Begründung zur BodSchV heißt es, daß im Zuge der Gefahrenbeurteilung bzw. bei Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen in Gebieten flächenhafter schädlicher Bodenveränderungen - und hierzu zählen insbesondere die Auen des Harzvorlandes - keine „weißen Flecken in grauer Umgebung“ geschaffen werden sollen. Ansonsten würde gegen das Prinzip der Verhältnismäßigkeit verstoßen. Im Kostenansatz unverhältnismäßig und in der Ökobilanz unsinnig wäre beispielsweise ein Auskoffern des belasteten Bodens (geschätzt 60.000-100.000 m³) und eine Reinigung in einer Bodensanierungsanlage.

Voraussetzung für das weitere Vorgehen bleibt selbstverständlich, daß mit den einzuleitenden Maßnahmen schädliche Wirkungspfade zu relevanten „Schutzgütern“, hier vorrangig der menschlichen Gesundheit, unterbrochen werden. Während der Pfad Grundwasser bzgl. der Untersuchungsparameter als unbelastet einzustufen ist, sind für die Sicherung der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ (Blei!) bzw. „Boden-Nutzpflanze-Mensch“ (Cadmium!) Maßnahmen zu treffen. Vor diesem Hintergrund und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse werden folgende Vorschläge gemacht:

Verwertung von Mutterboden auf der Planungsfläche

Der belastete Mutterboden sollte bis in 0,3 m Tiefe (=mittlere Tiefe Ap-Horizont) abgetragen und in einen Lärmschutzwall um das Baugebiet Neue Wiese eingebaut werden. Bei einer Größe der Planungsfläche von 60.000 m² würde ein Volumen von 18.000 m³ entstehen. Bei Verdichtung des Mutterbodens im Lärmschutzwall auf 15.000 m³, einer Höhe von 5 m und einer Basisbreite von 10 m würde beispielsweise ein Wall von ca. 600 m Länge entstehen. Da nur die Nordseite der Planungsfläche zum Freibad hin zur Verfügung steht (ca. 200 m), könnte zumindest 1/3 des Mutterbodens (6.000 m³) verwendet werden. Gegenüber der aktuellen Situation stellt dieses Vorgehen eine Standortverbesserung dar, weil belasteter Oberboden



flächenhaft entfernt und im Lärmschutzwall konzentriert wird. Das Vorgehen basiert auf §13 Abs. 5 BBodSchG, da der Boden auf der belasteten Fläche verwertet wird.

Verwertung von Mutterboden außerhalb der Planungsfläche

Ebenso kann der abgeschobene Mutterboden, da nicht vollständig im Lärmschutzwall verwertbar (selbst wenn dieser großvolumiger angesetzt würde als oben skizziert), auch im Zuge weiterer benachbarter Baumaßnahmen in der Okeraue verwendet werden, z.B. beim Bau des Straßendammes der geplanten Nordumgehung, welche die Okeraue quert und über den Bahndamm geführt werden muß. Nach §202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die festgestellte Belastung des Bodens beeinträchtigt aufgrund des Humus- und Nährstoffgehaltes nicht seine Eigenschaften als Mutterboden für einfache Pflanzenstandorte, wobei sich eine Nutzung/Kompostierung der darauf wachsenden Pflanzen naturgemäß verbietet. Zur Durchführung der Maßnahme wäre durch Bodenuntersuchungen im Trassenbereich nachzuweisen, daß mit dem Bodeneinbau keine Verschlechterung der Fläche eintritt. Denkbar ist ein Einbau zur Abdeckung in den Böschungsbereichen. Für diesen Verwertungsweg spricht auch, daß die (resorptionsverfügbaren) Gehalte nicht die Prüfwerte für „Park- und Freizeitanlagen“ lt. BodSchV überschreiten, vgl. Tab. 7 auf Seite 20. Zur Sicherung gegen staubförmige Verwehungen muß der belastete Boden *allerdings mit einer durchgehenden Grasnarbe abgedeckt werden*. Sofern ein Einbau am Straßendamm ohne Zusatzkosten für die Bodenannahme möglich ist, ergeben sich Mehrkosten nur durch den Abtransport von überschüssigem Mutterboden und den Wiedereinbau. Hier ist überschlagsmäßig mit Kosten von DM 15,00/m³ zu rechnen, bei 12.000 m³ Mutterboden also mit DM 180.000 zu rechnen. Für die Gesamtfläche von 60.000 m² bedeutet dies Mehrkosten von DM 3,00/m².

Verwertung von Bodenaushub aus Baugruben u.ä. auf der Planungsfläche

Die abgeschobene Fläche muß anschließend eingeebnet werden und dient in dieser Form als Ausgangsfläche für die Bautätigkeiten. Bodenaushub aus Baugruben etc. kann auf den Grundstücken, auf denen der Aushub anfällt, gleich verteilt werden. Bei den stark nach unten abnehmenden Schadstoffgehalten (s. die Graphiken in Abschn. 4.2) ist davon auszugehen, daß



dies eher zu einer Verbesserung der oberflächennahen Belastung führen wird. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m^2 , einer Aushubtiefe von 2 m und einer Hausfläche von 100 m^2 bedeutet dies eine Erhöhung von $35\text{--}40 \text{ cm}$, so daß die vorher abgeschobenen 30 cm Mutterboden etwas mehr als kompensiert würden.

Überdeckung der Bodenoberfläche

Zur Überdeckung der Bodenoberfläche nach Beendigung der Erdarbeiten bieten sich dann folgende Möglichkeiten an:

- **Private Verkehrsflächen und Fundamentbereiche:** Da diese Bereiche unzugänglich sind, ist hier die Verwendung von (belastetem) Mineralboden von der Planungsfläche möglich, sofern dieser Boden planungsfähig ist. Am ehesten planungsfähig (und am geringsten belastet) ist der sandig-kiesige Boden unterhalb der Auenlehme.
- **Öffentliche Spielflächen:** unbelasteter Mutterboden mit $35\text{--}40 \text{ cm}$ Mächtigkeit
- **Gärten und öffentliche Grünflächen:** unbelasteter Mutterboden, evtl. in Durchmischung mit Biokompost (Absprache mit Landkreis Wolfenbüttel), mit insgesamt $35\text{--}40 \text{ cm}$ Mächtigkeit, um Abstand von belastetem Boden zu bekommen. Die Mächtigkeit von $\geq 35 \text{ cm}$ ergibt sich aus der „maximalen Grabungstiefe“ von Kindern. Da die gesamte Fläche gegenüber dem derzeitigen Niveau ohnehin angehoben werden muß („Neue Wiese I“ und die Zufahrten liegen höher), dürften bzgl. der Überdeckung keine baulichen Probleme entstehen.

Genaue Nivellements zur derzeitigen Topographie müssen noch erhoben werden.

Die Kosten für Bereitstellung, Antransport, Abkippen und Einplanieren von Mutterboden sind mit $\text{DM } 30,00\text{--}35,00/\text{m}^3$ zu veranschlagen (Zuschlag von Biokompost nicht berücksichtigt). Wird wieder das Beispiel mit einer pro Grundstück aufzufüllenden Fläche von 550 m^2 herangezogen, so entstünden bei einer Mächtigkeit von $0,35 \text{ m}$ Kosten von 6.740 m^2 . Bezogen auf 650 m^2 Grundstücksgröße entspräche dies einem Mehrpreis von $\text{DM } 10,40/\text{m}^2$.

Vermeidung von Staubentwicklung

Während der Baumaßnahmen (Straßen- und Kanalbau, Grundstücksbebauung) wird der unter dem abgeschobenen Mutterboden liegende, belastete Auenlehm teilweise brachliegen. Bei



Trockenheit kann es zur Staubentwicklung und somit zur Inhalation von belasteten Stäuben kommen. Zur Vermeidung der Staubentwicklung empfiehlt sich ein Feuchthalten der vegetationsfreien Oberflächen. Am einfachsten kann dies bewerkstelligt werden, wenn die B-Plan-Fläche *abschnittsweise* bebaut wird.

Sonstige Nutzungen

- Eine Nutzung der Gärten für Anbau/Verzehr von Obst und Gemüse etc. sollte auch nach Durchführen o.g. Maßnahmen unterbleiben.
- Dezentrale Versickerungsmaßnahmen, auch Flächenversickerungen von Parkplätzen etc., kommen nicht in Frage.

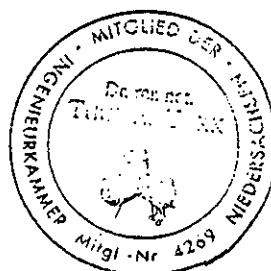
Der Maßnahmenplan versucht das zur Flächensicherung Notwendige mit dem Machbaren zu verbinden. Anl. 6 veranschaulicht nochmals das geschilderte Vorgehen.

Zur Durchführung der geschilderten Maßnahmen bietet es sich an, auf Basis der vorliegenden Untersuchungen einen Sanierungsplan nach §13 Abs. 1 BBodSchG aufzustellen und diesen in einen Sanierungsvertrag münden zu lassen, in dem für die Beteiligten (Verkäufer, Bauträger, Grundstückseigentümer) die Rahmenbedingungen für die geplanten Maßnahmen abgesteckt sind.

Die künftigen Grundstückseigentümer sollten über das geplante Vorgehen unterrichtet werden (z.B. in Form einer Informationsbroschüre), um sich rechtzeitig auf die Verhältnisse einstellen zu können.

Dr. Pelzer und Partner

Dr. Th. Türk
(Dipl.-Geoökol.)





6. Literatur

- /1/ IVE, Wolfenbüttel, Bereich Analytik: Prüfbericht Nr. 15037 vom 25.06.98
Prüfbericht Nr. 15221 vom 08.07.98
- /2/ GGU, Braunschweig: Ergebnismitteilung Nr. 3375/98
- /3/ Arbeitsgruppe Bodenkunde der geologischen Landesämter und der Bundesanstalt für
Geowissenschaften und Rohstoffe (1994): Bodenkundliche Kartieranleitung, 4. Auflage,
berichtigter Nachdruck 1996, Hannover
- /4/ Hack, A., W. Rotard und F. Selenka (1998): Abschätzung der Adsorptionsverfügbarkeit
(Resorptionsverfügbarkeit) von organischen und anorganischen Schadstoffen aus konta-
miniertem Bodenmaterial durch ein in vitro-Testsystem für den oralen Aufnahmepfad,
Entwurf, Stand 24.08.1998

1 Landkreis Wolfenbüttel
14.12.1999

1. Amt für Wasser, Abfall und Bodenschutz

- Das anfallende Niederschlagswasser soll einem Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangeltungsbereiches zugeleitet werden. Der Abfluss darf den des HQ₁ aus dem unbebauten Gebiet nicht übersteigen. Für die Einleitung in ein Gewässer ist eine Erlaubnis nach § 10 NWG erforderlich.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der Lage des Plangeltungsbereiches im Wasserschutzgebiet erlaubnispflichtig und nur für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglich. Das von Stellplätzen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuleiten.
- Wegen der Lage in Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen sind die Schutzgebietsbestimmungen sowie die Richtlinie für den Straßenbau in Wassergewinnungsgebieten zu beachten.
- Anlieger von Grundstücken, die nicht direkt an mit Müllsammelfahrzeugen befahrbaren Straßen liegen, haben ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an der nächsten befahrbaren Straße bereitzustellen.

Beschluss:

Die Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen und i. S. der Hinweise behandelt. Vor Umsetzung des technischen Ausbaues werden die erforderlichen Anträge und Abstimmungen dem Amt für Wasser, Abfall und Bodenschutz zur Beurteilung vorgelegt.

Die textlichen Festsetzungen sind modifiziert.

Einstimmige Annahme!

2. Amt für Natur und Landschaftsschutz

- Die in der Begründung enthaltene Aussage, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Bodenversiegelung (Bauvorhaben und Straßenverkehrsflächen) sei mittels der Anlage von Hausgärten ausgleichbar, ist vor dem Hintergrund der Abwägung über den Urplan zu akzeptieren, wobei allerdings deutlich gemacht werden muss, dass durch die Versiegelung sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.
- Die bilanzierte maximale Versiegelungsfläche von 28.185 m² könnte daher einen Ausgleich in Form von extensivierten landwirtschaftlichen Nutzflächen, Ruderalflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten erhalten. Um die Gestaltungsmöglichkeiten im Baugebiet sowie auf den Baugrundstücken nicht zu stark einzuschränken, sollten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches untergebracht werden.

- Um den Bauherren bei der Auswahl der standortheimischen Gehölze behilflich zu sein, sollte die Gehölzliste deutlich vergrößert werden. Bäume 1. Ordnung wie Linde, Esche und Rotbuche eignen sich wegen ihrer Größe nur wenig für die Bepflanzung von Baugrundstücken. Weiterhin sollte die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Straßenbäumen zeichnerisch und textlich festgesetzt werden.

Beschluss:

Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen worden und durch Ergänzung der Begründung entsprechend verdeutlicht. Die Gehölzliste ist überarbeitet. Die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht textlich oder zeichnerisch festgesetzt, um eine größere Variabilität beim Ausbau der Verkehrsflächen zu bewahren. Die Selbstbindung der Gemeinde erfolgt durch die Zielvorgabe in der Begründung.

Einstimmige Annahme!

3. Planungsamt und Anzeigebehörde

- Formellrechtlich handelt es sich bei dem derzeit durchgeführten Verfahrensschritt nicht um eine öffentliche Auslegung i. S. d. § 3 (2) Satz 1 BauGB, sondern um ein zusammengefaßtes Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) Satz 2 BauGB. Dieser Sachverhalt sollte im Schriftverkehr deutlich zum Ausdruck kommen.

Darüber hinaus bestehen Zweifel an der Eignung eines solchen zusammengefassten Verfahrens, das gedacht ist für überschaubare Planungsproblematiken oder geringfügige Änderungen von Bauleitplänen und für Neuaufstellungen regelmäßig nicht in Betracht kommen soll. Dies gilt um so mehr vor dem Hintergrund, dass sich die Änderungen, die sich durch die Neuaufstellung gegenüber der rechtskräftigen Planfassung ergeben, wesentlich umfangreicher sind, als im Anschreiben angedeutet. Da die vorgelegte Planfassung weiterhin zahlreiche Korrekturerfordernisse aufweist (s. u.), halte ich im Interesse der Rechtssicherheit des vorliegenden Bebauungsplanes eine erneute öffentliche Auslegung für unabdingbar. Immerhin ist zu berücksichtigen, dass ein zur öffentlichen Auslegung gelangter Bebauungsplanentwurf prinzipiell als Satzung beschlossen werden soll, sofern die Auslegung und die damit verbundene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange keine Änderungen des Entwurfes bedingen.

- Das Kapitel 4. der Begründung "Allgemeines zur Neuaufstellung" sollte, wenn dort schon relativ ausführlich auf Änderungen gegenüber dem Urplan eingegangen wird, z. B. auch auf die Änderungen, die sich durch die textlichen Festsetzungen ergeben, eingehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

- Die Zweifel an der Eignung des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB werden nicht gesehen.
- Die angesprochenen Korrekturerfordernisse sind lediglich redaktioneller Art, die die eigentliche Zielsetzung der Bauleitplanung nicht berühren.
- Die Begründung zum Bebauungsplan ist i. S. der Stellungnahme ergänzt.

Einstimmige Annahme!

Begründung:

Die dem Bebauungsplan beigelegte Begründung legt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung in ausreichendem Maße dar. Die "Neuaufstellung" ersetzt den vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1996 und die 1. Änderung vom 16.04.98. Die Anstoßwirkung - der mit dem Anschreiben verfolgte Hinweiszweck - ist durch das Anschreiben der Gemeinde mit den dazugehörigen Unterlagen und die öffentliche Bekanntmachung in ausreichendem Umfang erfolgt. Das zusammengefasste Beteiligungsverfahren rechtfertigt sich auf dem Hintergrund der überschaubaren Planungsproblematik und der gegenüber dem Urplan geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes.

- siehe auch Begründung insgesamt zur Abwägung der Stellungnahme des Landkreises -

- Im Plangeltungsbereich ist fast ausschließlich Einzelhausbebauung vorgesehen. Lediglich im Nordwesten des Geltungsbereiches wird darüber hinaus auch Doppelhausbebauung zugelassen. Aus der Formulierung der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 muss gefolgert werden, dass diese nur in den nordwestlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches, in denen auch Doppelhausbebauung zulässig sein soll, zur Geltung gelangen sollen. Da jedoch zu vermuten ist, dass der gesamte Plangeltungsbereich von diesen Regelungen erfasst werden soll, ist durch eine eindeutige Formulierung dieser textlichen Festsetzungen dringend Abhilfe zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist auch die Planzeichenerklärung zu korrigieren. Zum einen sind die beiden Planzeichen "E" und "ED" aufzuführen und zum anderen korrekt zu erläutern.

Beschlussschlag:

- Die Begründung ist ergänzt.
- Die textliche Festsetzung und die Planzeichenerklärung ist modifiziert.

- Die Erschließung des innerhalb der nördlichen Straßenschleife gelegenen Baufeldes soll nach dem Bebauungsplanentwurf über zwei offensichtlich private Stichwege erfolgen, ein Umstand, der in der Begründung zum Bebauungsplan durchaus Erwähnung verdient.
- In der Begründung wird eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Jahnstraße erwähnt, die zwar Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes ist, hinsichtlich der Funktion jedoch der zeichnerischen Festsetzung als Fußweg bedarf.
- In Kapitel 2. der Begründung "Rechtliche Rahmenbedingungen..." ist das Vorliegen einer seit dem 16.04.1998 rechtskräftigen 1. Änderung des Urplanes zu erwähnen.
- Nach Kapitel 5. der Begründung "Notwendigkeit der Planaufstellung..." schließt sich südlich an das Plangebiet der Bebauungsplan "Neue Wiese II" an, ein insbesondere für außenstehende Beteiligte des Planverfahrens äußerst irreführender Fehler.
- Laut Begründung sind im Plangeltungsbereich nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, eine Äußerung, die sich, von der räumlichen Geltung der entsprechenden textlichen Festsetzung einmal abgesehen (s. o.), aus den textlichen Festsetzungen nicht entnehmen läßt.
- Die Formulierung auf Seite 7 der Begründung "Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauung im WA-Gebiet..." erweckt den falschen Eindruck, diese Art der Bebauung sei im ganzen Plangeltungsbereich möglich, und ist infolgedessen zu überarbeiten.
- Auf Seite 9 der Begründung ist von zwei im Süden und Norden des Plangeltungsbereichs festgesetzten Fußwegen die Rede, in der Planzeichnung sind jedoch Fuß- und Radwege festgesetzt.

Einstimmige Annahme!

Beschluss:

Die Begründung ist ergänzt.

Einstimmige Annahme!

Begründung insgesamt:

Die Hinweise des Landkreises sind überwiegend redaktioneller Art, die einzelnen Passagen der Begründung, aber nicht die Zielsetzung des Bebauungsplanes betreffen. Von daher kann nicht überzeugend nachvollzogen werden, dass im Interesse von

Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung unabdingbar sein soll.

Das gewählte zusammengefasste Beteiligungsverfahren rechtfertigt sich aus Sicht der Gemeinde damit, dass die erforderliche frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits aus dem Verfahren zur Aufstellung des Urplans erkennbar wird,

darüber hinaus durch die Diskussion mit dem Landkreis Wolfenbüttel über das weitere Vorgehen bei Bekanntwerden des Umfangs der Schwermetallbelastung und über die Konfliktbewältigung die grundsätzliche Abstimmung hergestellt wurde,

die in die Abwägung einzustellenden Belange von Trägern öffentlicher Belange (Boden-, Grundwasser-, Trinkwasserschutz) sowohl im Verfahren zum Urplan wie auch aufgrund zusätzlicher informeller Vorklä rung bekannt und abgewogen in das Verfahren zur Neuaufstellung eingegangen und somit alle maßgeblichen Gesichtspunkte für die gewählte Form des Parallelverfahrens erfüllt sind.

Die Inhalte vorliegender Stellungnahmen belegen im Übrigen, dass Träger öffentlicher Belange oder Dritte/Bürger keine abwägungserheblichen Hinweise vorgebracht haben.

Das Verfahren kann im Sinne der Beschlusslage durch Satzungsbeschluss und nachfolgende Bekanntmachung abgeschlossen werden.

2 Landelektrizität

22.12.1999

Der Geltungsbereich wird von drei für die Versorgung der Samtgemeinde Schladen mit elektrischer Energie unverzichtbaren 15-kV- bzw. 20-kV-Freileitungssystemen überspannt.

Die Freileitungen können erst dann demontiert werden, wenn zuvor die ersatzweisen Kabelverbindungen hergestellt worden sind. Für diese Verkabelung ist uns eine zukunftsichere Trasse von der Jahnstraße bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze auf möglichst kurzem Wege zur Verfügung zu stellen, damit diese Maßnahme in einem Zuge durchgeführt werden kann.

Für diese 20-kV-Freileitungsverkabelung bitten wir um Eintragung eines weiteren Leitungsrechtes im Bebauungsplan (Breite 3,0 m: in der Anlage "grün" eingezeichnet) zu unseren Gunsten.

Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, dass im öffentlichen Verkehrsbereich die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist. Da die Bepflanzung von Versorgungstrassen in vielerlei Hinsicht problematisch ist, könnten wir dieser Planung nur unter Beachtung unseres beigefügten Merkblattes zustimmen.

Wir bitten Sie deshalb, geplante Bepflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen frühzeitig mit unserer Bauabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Das erbetene zusätzliche Leitungsrecht (Breite 3,0 m) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch, allerdings um 3,0 nach Norden versetzt, festgesetzt.

An der geplanten Festsetzung von Baumanpflanzungen im öffentlichen Verkehrsbereich wird festgehalten.

Die Bepflanzung wird frühzeitig mit der Bauabteilung der LandE abgestimmt. Soweit besondere Aufwendungen oder technische Erfordernisse notwendig werden sollten, sind diese im Interesse des gestaltenden Grüns zumutbar.

Einstimmige Annahme!

Begründung:

Vor der Demontage der 20-kV-Freileitungsverkabelung sind ersatzweise und auf möglichst kurzem Wege unterirdische Kabelverlegungen vorzunehmen. Diese Kabelverlegung bedarf der Sicherung einer Leitungstrasse im Bebauungsplan; diese Trasse wird zugunsten des Versorgungsunternehmens, allerdings geringfügig abweichend vom Trassenvorschlag der LandE festgesetzt. Die Abweichung wird aus Sicht der Gemeinde damit begründet, dass der Vorschlag der LandE unnötigerweise ein bestimmtes, nach dem Bebauungsplan zu erwartendes Grundstück belastet. Die Belastung besteht darin, dass die Kabeltrasse baulich nicht genutzt werden kann; nach normaler baulicher Vorstellung müsste aber auf der Trasse eine Zufahrt zum Grundstück eingerichtet werden. Die nunmehr festgesetzte Trasse - um 3,0 m nach Norden verschoben - belastet das angrenzende Grundstück lediglich in einem Bereich, der erwartungsgemäß baulich nicht in Anspruch genommen wird.

Naturschutzbund, Schöppenstedt
24.11.1999

Nachstehend geben wir Ihnen unsere Stellungnahme zum obengenannten Verfahren:

Gegen die beabsichtigte Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes der Gemeinde Schladen nehmen wir wie folgt Stellung:

Sowohl die geplante Zubauung (Rodung des Vegetationsbestandes Arbeitsbreite, Lärmbelästigung) als auch

der Betrieb und Versiegelung führen zu erheblichen Störungen von Natur und Landschaft. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen betrachten wir als nicht ausreichend.

Die von der Firma Dr. Pelzer und Partner aufgeführten Vorschläge, der Verwertung von Mutterboden in der Okeraue abzulagern, werden von uns strikt abgelehnt!

Deshalb können wir dem Bebauungsplan "Neue Wiese II" in Schladen nur unter folgenden Bedingungen zustimmen:

Die in der Begründung aufgeführten Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz sind festzuschreiben und müssen zur Ausführung kommen. Hohe Beeinträchtigungen des Natur- und Umweltschutzes, welche das Landschaftsbild erheblich verändern, können wir aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes nicht akzeptieren.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Da im Geltungsbereich keine Rodung von Vegetationsbeständen o. ä. vorgesehen sind, kann das Vorbringen des NABU nicht nachvollzogen werden. Die zum Bebauungsplan erarbeiteten Vorschläge zur Behandlung des durch den Bebauungsplan zweifelsohne erfolgenden Eingriffs zeigen, dass in Abwägung aller Belange gegen- und untereinander der Eingriff ausgleichbar ist.

Die Ablehnung der vom Gutachter erarbeiteten Vorschläge zur Behandlung der Bodenbelastungen wird zurückgewiesen; die "Verwertung" des Bodens erfolgt wie vorgesehen im Plangebiet.

Einstimmige Annahme!

Begründung:

Der NABU erkennt offensichtlich, dass hier ein bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplan lediglich vor dem Hintergrund der Bodenbelastungen und des Erfordernisses von zu modifizierender Verkehrsflächenführung aufgestellt wird.

Da der NABU der Planung letztlich doch zustimmt, wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs werden beibehalten.

AVACON

26.11.1999

Die Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft; wir erheben dagegen keine Einwände.

In der Begründung zum Bebauungsplan bitten wir mit aufzunehmen, dass die geplanten Bauten mit Erdgas aus

unseren vorhandenen Netzanlagen in der Jahnstraße versorgt werden können.

Darüber hinaus bitten wir um Mitteilung, wann mit der Erschließung zu rechnen ist und wer in dem Gebiet bauen wird, damit wir unsere Arbeiten rechtzeitig einplanen können.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung um den Hinweis auf eine mögliche Versorgung mit Erdgas ist ergänzt, die AVACON wird rechtzeitig über den Planungsbeginn der Erschließung informiert.

Einstimmige Annahme!

**Niedersächsisches
Landesamt für Bodenforschung
20.12.99**

Das o. g. Planvorhaben wird aus Sicht der langfristigen Rohstoffvorsorge abgelehnt. Wir begründen dies wie folgt:

Der Planungsraum ist Teil einer Rohstofflagerstätte von landesweiter volkswirtschaftlicher Bedeutung. Es handelt sich um eine der bedeutendsten niedersächsischen Kieslagerstätten. Im gültigen Landes-Raumordnungsprogramm wurde die Fläche dementsprechend zumindest als Vorsorgefläche für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen, da wegen der Überlagerung mit dem Wasserschutzgebiet Börßum keine doppelte Vorrangausweisung erfolgen konnte. Die Bedeutung dieses Gebietes für die langfristige Rohstoffvorsorge bleibt davon unberührt. Auch wenn im zur Zeit gültigen Wasserschutzbereich Zone II und Zone III A mittelfristig kein Rohstoffabbau erfolgen soll, so ist dennoch jegliche Versiegelung der landesweit bedeutsamen Kieslagerstätte, z. B. durch Bebauung und Verkehrswege, aus Sicht der langfristigen Rohstoffvorsorge nicht zu verantworten.

Wir verweisen diesbezüglich auf die langfristig nur begrenzt zur Verfügung stehenden Rohstoffressourcen hin. Ein Ersatz dieser hochwertigen Rohstoffe durch Recycling und Substitution ist auch langfristig nur in Anteilen unter 10 % möglich. Gleichwertige Kieslagerstätten stehen in der Region Braunschweig-Goslar nicht zur Verfügung.

Die im Raum Schladen anstehenden Rohstoffe müssen daher auch langfristig **verfügbar** sein. Dies wäre durch die o. g. Planungsvorhaben nicht gegeben. Die vorgelegten Planungen sind daher grundsätzlich abzulehnen. -

Sachbearbeiter : Dr. W. Irritz

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; inhaltlich aber zurückgewiesen. Im Übrigen wird verkannt, dass hier bereits seit 1996 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt.

Einstimmige Annahme!

Begründung:

Ausweislich der vom NLfB am 17.04.1996 übermittelten Rohstoffsicherungskarte 1: 25 000 liegt das Plangebiet im Bereich einer Kieslagerstätte.

Das Landes-Raumordnungsprogramm 1994 mit der Beikarte 4 (Rohstoffgewinnung 1 : 200 000) zeigt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Landes in den Grundzügen, aus dem Maßstab der Planung lässt sich keine verlässliche Begrenzung/Abgrenzung entnehmen.

Nach dem RROP des Großraumes Braunschweig liegt das Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung. Von daher wurde bei der Bauleitplanung auf die o. g. Rohstoffsicherungskarte zurückgegriffen, die die behauptete Betroffenheit belegt. Unabhängig von dieser Einschätzung wird erneut darauf verwiesen, dass die Überlagerung dem Vorrang Wasserschutz und die unmittelbare Nähe des Siedlungsgebietes einen Abbau von Kiesen ausschließen wird. Die Rohstoffvorsorge wird aus Sicht der Gemeinde in Abwägung der Belange gegen- und untereinander nicht in unzulässiger Weise beschränkt.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Schladen beschließt aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. Seite 2.141) sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan "Neue Wiese II- Neuaufstellung" als Satzung unter Berücksichtigung und Behandlung der eingegangenen Anregungen, die Begründung zum Bebauungsplan.

~~E~~instimmige Annahme!