



LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Postanschrift: Landkreis Helmstedt - Südertor 6 - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Helmstedt, den 02.07.1997

Gegen Empfangsbekanntnis

Stadt Schöningen
Postfach 1271

38357 Schöningen

Stadt Schöningen

63/692-21-54019.01-32

Eing. 04. Juli 1997

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "Sondergebiet Beherbergung und Sport" in Schöningen;
hier: Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Bezug: Anzeige der Stadt Schöningen vom 11.04.1997, hier eingegangen am 14.04.1997, Frist gemäß § 11 Abs.3 Satz 1 BauGB bis 14.07.1997

Anlg.: Urschrift des Bebauungsplanes und der Begründung

Hiermit erkläre ich auf die Anzeige der Stadt hin, daß ich eine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen des o.g. Bebauungsplanes nicht geltend mache.

Diese Erklärung gilt jedoch nur mit den folgenden Maßgaben:

Maßgabe 1:

Es ist ein dreiseitiger Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt, den Eigentümern der auf Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplan bezeichneten Kompensationsflächen und den Nutzern mindestens der Flächen "SO 1", "SO 3" und "SO 4" zu schließen, durch den Durchführbarkeit und Durchführung der in der Begründung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für den Fall einer über den heutigen Zustand hinausgehenden Bebauung im Plangebiet dauerhaft gewährleistet werden.

Begründung:

Aus der zusätzlichen Bebauung, die der o.g. Bebauungsplan über den heutigen Zustand hinaus für zulässig erklärt, wird sich unbestritten ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ergeben, der in geeigneter Weise kompensiert werden muß.

Dieser Kompensationsbedarf soll nach dem Willen der Stadt ausweislich der Aussagen auf Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplan durch die naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen außerhalb des Planbereiches gedeckt werden; sie nennt auch bereits Lage und Größe der Fläche und die vorgesehene Maßnahme, die zu der Aufwertung führen soll. Die Eignung der Fläche und der Maßnahme und die erforderliche Flächengröße sind unbestritten.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist jedoch bisher in keiner Weise gesichert: Weder trifft der Bebauungsplan diesbezügliche Festsetzungen, in deren Vollzug die Kompensationsmaßnahme durchsetzbar wäre, noch liegt ein Städtebaulicher Vertrag vor, durch den der Zugriff auf die Flächen gesichert wäre. Diese gehören privaten Eigentümern. Schließlich gibt es ohne Festsetzungen und ohne vertragliche Vereinbarung angesichts des § 8a Abs.2 BNatSchG auch keine Grundlage für Bauaufsichtsbehörde oder Naturschutzbehörde, um die als notwendig erkannten Kompensationsmaßnahmen einzufordern. Es besteht damit die Gefahr, daß jedenfalls bei zusätzlicher Bebauung in den Baugebieten "SO 1", "SO 3" und "SO 4" jegliche Kompensation unterbleibt und also der Auftrag des § 8a Abs.1 BNatSchG und die Abwägung der Stadt unterlaufen werden.

Wenn die Frage der naturschutzfachlichen Kompensation am Ende solchermaßen offen bleibt, ist das Gebot der Konfliktbewältigung, das dem Gebot der gerechten Abwägung innewohnt, verletzt, so daß die Verletzung des § 1 Abs.6 BauGB zu beanstanden ist.

Im gegebenen Fall kann allerdings von einer grundsätzlichen Beanstandung abgesehen werden. Nachdem bereits ein geeigneter Standort, eine geeignete Maßnahme und die erforderliche Fläche benannt worden sind und lediglich die Sicherung der Durchführbarkeit und der Durchführung fehlt, kann der Abschluß eines darauf gerichteten Städtebaulichen Vertrages zum Gegenstand einer Maßgabe gemacht werden, nach deren Erfüllung der Bebauungsplan als unbeanstandet gilt.

Maßgabe 2:

Wegen der inhaltlichen Änderung, die sich in der textlichen Festsetzung Nr.2 im Bebauungsplan hinsichtlich der Bestimmung des Bezugspunktes für die Messung der Gebäudehöhe ergeben hat, ist noch den Eigentümern und den Nutzern der Grundstücke im Planbereich gem. § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Abs.1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Begründung:

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Gebäude bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr.2 im Bebauungsplan war in der öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung "die mittlere Höhenlage des (jeweiligen) Grundstückes". Diese Definition

ist nicht eindeutig und praktisch nicht vollziehbar. Auf einen diesbezüglichen Planungsbeitrag des Landkreises hin ist später stattdessen "der höchste durch das Gebäude angeschnittene Punkt der ungestörten Geländeoberfläche" zum Bezugspunkt bestimmt worden. Dies ist jedoch erst nach dem Ende der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes geschehen; ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren hat nicht stattgefunden.

Die inhaltliche Änderung ist demzufolge bisher nicht Gegenstand eines Beteiligungsverfahrens nach § 3 BauGB gewesen, so daß § 3 Abs.3 BauGB verletzt ist. Dabei kommt es nicht darauf an, daß die Auswirkungen der Änderung für die Praxis eher gering sein werden; entscheidend ist, daß Inhalt und Schranken des grundgesetzlich garantierten Grundeigentums, die der Bebauungsplan festlegt, hier jetzt anders bestimmt werden als im ausgelegten Planentwurf.

Ich beanstande außerdem unter Bezug auf die Ziff. 35.8.4 der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB die folgenden redaktionellen Mängel:

1. Im Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr.8 erweckt der Begriff "sollte" den Eindruck, es handele sich um eine bloße Empfehlung. Empfehlungen dürfen in einem Bebauungsplan jedoch grundsätzlich nicht gegeben werden (vgl. Ziff. 20.3 VV-BBauG). Außerdem ist die Erreichung des erforderlichen Kompensationsumfanges nur möglich, wenn bestimmte Parameter - wie hier etwa der Versiegelungsgrad - eingehalten werden. Anstelle des Wortes "sollte" ist deshalb das Wort "muß" einzusetzen.
2. Die Blätter der Begründung zum Bebauungsplan sind noch nicht urkundensicher verbunden (vgl. Ziff. 43.2.3 VV-BauGB); es fehlt auf der vorbereiteten Papierlasche der Siegelabdruck. Der Siegelabdruck ist anzubringen.

Zur Erfüllung der Maßgabe 2 bedarf es der Durchführung des bezeichneten Beteiligungsverfahrens. Werden dabei keine abwägungserheblichen Planungsbeiträge mehr geäußert, so ist die Maßgabe damit erfüllt. Anderenfalls bedarf es der Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 12.12.1996, einer Abwägung, die die neuen Planungsbeiträge berücksichtigt, eines erneuten Satzungsbeschlusses und eines weiteren Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB.

Zur Erfüllung der Maßgabe 1 bedarf es des Abschlusses des bezeichneten Städtebaulichen Vertrages. Eine nochmalige Beteiligung der Bürger nach § 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Sollte der Abschluß des Vertrages in der vorgesehenen Weise nicht gelingen, so wäre die Maßgabe nicht erfüllbar, und

der Bebauungsplan würde als mit dieser Verfügung beanstandet gelten.

Um die Beanstandung zu überwinden, müßte dann die bisherige Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege überarbeitet und eine andere geeignete Kompensationsmaßnahme bestimmt werden. Für die Sicherung dieser neuen Kompensationsmaßnahme könnte die Stadt wiederum zwischen der Sicherung durch Festsetzungen und der Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag wählen. Es bedürfte dann jedoch wegen der an der Planung eintretenden inhaltlichen Änderungen noch mindestens der Durchführung eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Abs.1 BauGB. Außerdem wäre vor der neuen Abwägung der Satzungsbeschluß vom 12.12.1996 aufzuheben, danach ein neuer Satzungsbeschluß zu fassen und ein neues Anzeigeverfahren durchzuführen.

Nur wenn beide Maßgaben erfüllt sind, darf der Bebauungsplan durch die abschließende Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Die für meine Akten bestimmten Unterlagen habe ich einbehalten.

Auf die Ziff. 38.1 der Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum BauGB, betreffend die Übersendung von Planausfertigungen, weise ich hin. Außerdem bitte ich gemäß Ziff. 38.2 VV-BauGB um Übersendung einer zusätzlichen Planausfertigung zum Dienstgebrauch in meinem Bauordnungs- und Planungsamt. Diese Ausfertigung wird kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Planes benötigt, da ich anderenfalls als Bauaufsichtsbehörde den Plan nicht vollziehen kann.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Helmstedt, Südertor 6, 38350 Helmstedt, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruches bei der Bezirksregierung Braunschweig in Braunschweig gewahrt.

Im Auftrage


Baudezernent



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET BEHERBERGUNG UND SPORT"
STADT SCHÖNINGEN, LANDKREIS HELMSTEDT

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT SCHÖNINGEN

1996

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. HELGA ROSCHEN; CAND.-ARCH. H. HEINZE;
CAND.-LAPLA. M. DICKS; M. CRONE; A. MANGANO, K. MÜLLER

BEGRÜNDUNG

Stand: **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**

zum Bebauungsplan "SONDERGEBIET BEHERBERGUNG UND SPORT" der Stadt Schöningen, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Stadt Schöningen gehört zum Landkreis Helmstedt. Das Stadtgebiet liegt auf dem Ostende des Elmsattels und umfaßt neben der Stadt Schöningen die Dörfer Esbeck und Hoiersdorf.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig übernimmt die Stadt Schöningen die Funktion eines GRUNDZENTRUMS. Das MITTELZENTRUM Helmstedt ist ca. 10 km, das OBERZENTRUM Braunschweig ca. 40 km entfernt.

Gleichzeitig sind der Stadt Schöningen die besonderen Entwicklungs- und Sicherungsaufgaben Wohnen, Arbeit, Erholung und Fremdenverkehr zugeteilt. In dem ehemals ländlich strukturierten Raum hat mit der Erschließung der Bodenschätze (Braunkohle, Salz und Ton) eine Industrialisierung eingesetzt, die im Laufe der Zeit von verschiedenen Schwankungen durch Stilllegungen oder Erschöpfung der Vorkommen betroffen war oder sein wird.

Verkehrlich ist die Stadt Schöningen sehr gut in das regionale und überregionale Straßennetz, über die Bundesstraßen B 82 nach Westen und über die B 244 (Helmstedt - Halberstadt) nach Süden eingebunden. Über letztere wird im Norden die Bundesstraße B 1 und über den Anschluß Helmstedt die Bundesautobahn A 2 (Berlin - Hannover) erreicht.

Über die Bahnlinie Wolfenbüttel - Helmstedt ist Schöningen an die Bahnmagistrale Köln - Berlin angeschlossen.

In der Stadt Schöningen leben zur Zeit ca. 14.950 Menschen.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Schöningen entwickelt (Stand: 7. Änderung). Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan vorgenommen.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Stadt Schöningen eine Fläche für Beherbergung und Sport zu schaffen und damit der Stadt Schöningen die Möglichkeit der Eigenentwicklung zu geben.

Schöningen ist "Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung" ¹⁾. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes im Bereich des ehemaligen Steinbruchs, angrenzend an die sog. Steinbruchsiedlung und südlich angrenzend an die Campingplatzausweisung im Flächennutzungsplan, will die Stadt Schöningen den Bestand bauleitplanerisch absichern und den Aufgaben eines Vorranggebietes für Erholung stärker gerecht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt sowohl bebaute, als auch unbebaute Flächen im Westen der Stadt Schöningen. Diese Flächen werden bereits für Beherbergung und Sport genutzt. Hier befindet sich seit Jahrzehnten die Jugendherberge Schöningen (SO 4) sowie im Südwesten eine Reithalle (SO 3). Für die Sondergebietsfläche SO 1 liegt ein genehmigter Bauantrag für eine weitere Reithalle vor.

Die Baugenehmigung ist an Auflagen für Bepflanzungen gekoppelt. Diese Auflagen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Nordosten soll ein Verkehrserziehungsplatz für Kinder im Grundschulalter eingerichtet werden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich im Flächennutzungsplan bereits ein Sonderbaugelände Campingplatz (im Nordwesten), welches z. Zt. noch nicht genutzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Sonderbaugelände (SO)

Das geplante Baugelände soll eine nachträgliche bauleitplanerische Absicherung bereits vorhandener Nutzung und deren Raum- und Nutzungserweiterung gewährleisten. Der Plan sieht die Festsetzung eines Sonderbaugeländes (SO) vor, um durch eine entsprechende Konkretisierung der Nutzung zu gewährleisten, daß ausschließlich diese Nutzungen entstehen können,

¹⁾ RROP

um dem doch recht sensiblen Standort gerecht zu werden.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung wird differenziert gemäß der vorhandenen und der geplanten Nutzung festgesetzt, um eine für die geplanten Zwecke angemessene Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Eine zweite Reitsporthalle soll oberhalb der vorhandenen entstehen, desweiteren ist ein Verkehrserziehungsplatz an der Richard-Schirrmann-Straße geplant. Der Plan setzt eine offene Bauweise fest. Ebenso festgesetzt ist die Firsthöhe bzw. die max. Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Geschossigkeit. Dies geschieht auf Grund der exponierten Lage des Gebietes und der daraus folgenden Bedeutung für das Landschaftsbild.

Zur Eingliederung in das Landschaftsbild sieht der Plan zudem Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung vor.

Neben den bestehenden Nutzungen für die lediglich baulichen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, wird im Sondergebiet SO 2 eine neue Nutzung zugelassen. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird hier verzichtet, da sich die im Sondergebiet SO 2 beabsichtigte Nutzung (Verkehrserziehungsplatz) durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen nicht ausreichend definieren läßt, da die für diese Nutzung erforderlichen Straßen und Wege keine baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes muß daher als nicht qualifiziert gelten.

Die Stadt Schöningen wird jedoch trotzdem anhand einer vorliegenden Realisierungsplanung den erforderlichen Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes auch für diese Fläche (SO 2) im Rahmen der Bauleitplanung abschließend behandeln.

Auf dem hier geplanten Verkehrserziehungsplatz sollen Kinder im Grundschulalter den Umgang mit den Gefahren des Straßenverkehrs, sowie die Handhabung altersadäquater Fortbewegungsmittel wie z. B. Fahrräder unter Aufsicht spielerisch erlernen.

Aufgrund des zugrundeliegenden pädagogischen Konzeptes und der durchgängigen Betreuung durch das Personal der Jugendherberge, Polizei, Verkehrswacht sowie der Lehrkräfte ist daher nicht damit zu rechnen, daß die von der Jugendherberge bisher ausgehenden nachteiligen Einflüsse (z.B. Lärm) auf die Umgebung wesentlich erhöht werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird von Osten her über die Richard-Schirrmann-Straße erschlossen. Die weitere interne Erschließung ist privatrechtlich zu regeln.

b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den vom Landkreis Helmstedt beauftragten privaten Träger. Die HAUPTerschließungsstraße ist so breit ausgelegt, daß sie von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden kann.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind auf geeigneten Deponien zu entsorgen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das regionale Stromversorgungsunternehmen ÜZH und bereitet keine Probleme.

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch die ÜZH Gas und Wasser GmbH. Probleme bestehen nicht.

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle gesammelt und über Kanalleitungen der Stadt der Zentralkläranlage in Schöningen zugeführt und dort gereinigt. Bei Inanspruchnahme des Baugebiets ist die Zentralkläranlage, die sich derzeit im Bau befindet, fertiggestellt. Sie ist ausreichend dimensioniert, um das nicht im nennenswerten Maße zusätzlich anfallendes Schmutzwasser des Baugebiets aufzunehmen.

Das vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Erforderlichenfalls sind Rückhaltemöglichkeiten und/oder Drainagen vorzusehen.

- Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. 2 Hydranten in Abstand von ca. 80 m entlang der Stichstraße reichen aus, damit gewährleistet ist, daß jeder Teil des Grundstücks gut erreichbar ist.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Helmstedt herzustellen.

- Altlasten

Der Planbereich grenzt an seinem nördlichen und westlichen Rand unmittelbar an einen ehemaligen Steinbruch, der später vermutlich mit erheblichen Mengen Abfall verfüllt worden ist, wie Hausmüll, Autowracks, Öl- und Gasbehälter, Sperrmüll und Bauschutt, darunter auch solcher von Fabrikgebäuden und der ehemaligen Saline. Anhand von alten Karten, Fotos und Zeitzeugenaussagen kann angenommen werden, daß die heutige Böschungskante die Grenze aller getätigten Abgrabungen und Auffüllungen darstellt. Daher hat die Stadt Schöningen zur Gefährdungsabschätzung eine Bodenluftuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung bestätigte die o.g. Annahme. Das anstehende Festgestein wurde zwischen 70 cm und 90 cm unter Geländeniveau erreicht. Diese Untersuchung wurde von der Firma Hartmann, Göttingen am 02.12.1996 vorgenommen.

Das am 03.12.1996 vorgelegte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß ein besonderes Gefahrenpotential durch den benachbarten Deponiekörper anhand der Untersuchungsergebnisse nicht erkannt werden konnte. Die Stadt Schöningen sieht daher keinen weiteren Handlungsbedarf. Das Gutachten wird dieser Begründung als Anlage beigelegt (Anlage 3).

- Grünordnung- und Landschaftspflege

Schöningen liegt am Ostrand des Höhenzuges Elm.

Das Plangebiet selbst liegt am westlichen Rand von Schöningen und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes vorbereitet. Diese Eingriffe sind gemäß § 10 NNatG sowie § 8a BNatG auszugleichen. Über diesen Ausgleich entscheidet die Stadt in Abwägung mit allen anderen Belangen. Im Nachstehenden erfolgt eine Darstellung und Bewertung des betroffenen Raumes und der zu erwartenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Eingriff.

Außerdem werden die zur Vermeidung des Eingriffes und zum Ausgleich getroffenen Maßnahmen dargestellt sowie die vorgenommenen Abwägungen der Stadt gemäß § 1 (6) BauGB.

Das Plangebiet liegt am Rande des ehemaligen Steinbruches westlich der Stadt Schöningen, angrenzend an die sog. Steinbruchsiedlung und umfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Davon sind bereits 0,4 ha bebaut bzw. als Zu- und Abfahrten, Stellplätze u.a. versiegelt. Für die Reithalle im Nordwesten des Plangebietes liegt eine Baugenehmigung des Landkreises Helmstedt vor, die an Auflagen zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen gekoppelt ist (ca. 0,1 ha).

Danach sind gem. § 12 NNatSchG Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (s. Anlage 1) durchzuführen.

Bestandsaufnahme (Anlage 2)

- Arten- und Lebensgemeinschaften

Bei den Flächen handelt es sich zu einem großen Teil um einen artenarmen, intensiv gepflegten Zier-, Spiel- und Sportrasen von ca. 0,66 ha, der zu einem kleineren Teil (ca. 0,05 ha) mit Laubbäumen (Pappeln) bestanden ist. Ein weiterer Teilbereich mit intensiv gepflegter Rasenfläche von ca. 0,15 ha weist einen bewirtschafteten Obstbaumbestand (Kirsche) auf.

Eine Fläche von ca. 0,06 ha wird von einem Reitplatz (Sand) eingenommen.

Hierbei handelt es sich um eine Fläche ohne Vegetation.

Nördlich der Jugendherberge befindet sich ein Ziergarten mit größtenteils nicht heimischen, nicht standortgerechten Ziergehölzen (ca. 0,04 ha).

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich auf ca. 0,11 ha außerhalb des Plangebietes bis zur Böschung des Steinbruches eine Krautruderalflur mit bedingter Artenvielfalt (Günsel, Quecke, Große Brennessel, Roter Storchenschnabel, Sternmiere, Zypressen, Wolfsmilch, Kratzdistel, durchwachsendes Hellerkraut).

Daran anschließend, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches, weist die Böschung des Steinbruches artenreichen Gehölzbestand auf.

Das Gelände des Plangebietes ist eben, der Standort ist als "trocken" zu bezeichnen.

Nach Abzug der nicht zu berücksichtigenden Flächen stellen sich die Flächen auf denen Eingriffe vorgenommen werden können wie folgt dar:

Biotoptypen Bestand	
Biotoptyp	Fläche in ha
Plangeltungsbereich gesamt	1,4 ha
1 Fläche ohne Vegetation (Reitplatz)	0,08 ha
2 Ziergarten/Ziergehölze	0,04 ha
3 Zierrasen ohne Gehölze	1,08 ha
4 Zierrasen mit Laubgehölzen	0,05 ha
5 Zierrasen mit Obstgehölzen	0,15 ha

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

- Biotoptypen / Arten- und Lebensgemeinschaften

Rund 1,18 ha des Plangeltungsbereiches stellen sich als Flächen der Wertstufe 3 dar. Hierbei handelt es sich um die Flächen Nr. 1, 2 und 3 der vorstehenden Liste.

Die Flächen 4 und 5, ca. 0,2 ha sind als bedingt naturferne Biotoptypen der Wertstufe 2 einzuordnen.

- Boden

Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung durch vorhandene Versiegelung und Verdichtung aus der Nutzung resultierend und somit der Wertstufe 2 zuzuordnen.

- Grundwasser

Für die Grundwassersituation stellt sich die Situation ähnlich dar, wie beim Boden, hier wird davon ausgegangen, daß das Grundwasser durch die vorhandene Versiegelung und die Verdichtung durch die Nutzung (Reit-

platz, Spielwiesen), sowie den Stoffeintrag insbesondere durch die Pferdehaltung als beeinträchtigt beurteilt und der Wertstufe 2 zugeordnet wird.

- Luft / Klima

Mit Ausnahme der bereits besiedelten Flächen, die hier nicht weiter betrachtet werden sollen, da kein neuer Eingriff vorgenommen wird, stellt sich der Plangeltungsbereich für das Schutzgut Luft als bedeutsam dar, da keinerlei versiegelte Flächen vorhanden sind. Dies bedeutet eine geringe Aufheizungsrate. Insofern kann die Luft in diesem Bereich als wenig beeinträchtigt gelten. Aufgrund des Natürlichkeitsgrades, der von Bedeutung ist, wird der Plangeltungsbereich der Wertstufe 2 zugeordnet.

- Landschaftsbild

Das Gelände ist eben, prägende Strukturelemente in der Landschaft sind einerseits die vorhandenen Gehölze. Hierbei sind besonders die großen Pappeln im Osten des Plangebietes, sowie die Obstbäume im Zentrum des Plangebietes hervorzuheben.

Die angrenzenden Flächen sind geprägt durch die Geländemodellierung des ehemaligen Steinbruchs und den Gehölzbestand an dessen Böschung, sowie durch die südlich angrenzende Siedlungsstruktur der sog. Steinbruchsiedlung.

Art und Umfang des zu erwartenden Eingriffs

Im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung bzw. die textlichen Festsetzungen vorhandene Obstbaumbestände als zu erhalten bzw. im Falle der Entfernung als zu ersetzen festgesetzt, so daß insofern kein Wertstufensprung zu erwarten ist.

Ein Eingriff liegt daher nicht vor.

Aufgrund des geplanten Gebietscharakters ist hinsichtlich des Bodens davon auszugehen, daß lediglich in Teilbereichen eine Versiegelung $\geq$ 50 % vorgenommen wird und ein Wertstufensprung stattfindet.

Für das Schutzgut Grundwasser ist durch die zusätzliche Bebauung ebenfalls nicht von einem Eingriff auszugehen, so daß hier entsprechend der Beurteilung "Boden" nur in Teilbereichen ein Wertstufensprung stattfindet. Da vorgesehen ist, das Oberflächenwasser zu versickern bzw. zurückzuhalten, ist der Eingriff als relativ gering anzusehen.

Im Hinblick auf Luft und Klima ist ein Eingriff durch zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten.

Demgegenüber steht eine Erhöhung des Vegetationsbestandes durch Bepflanzungen, die im Plan festgesetzt sind, und einer damit einhergehenden höheren Sauerstoffneubildungsrate. Für das Schutzgut Luft und Klima bleibt die Wertstufe 2 bestehen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann die Gebietsrandeingrünung und die Durchgrünung des Plangebietes ausgleichen.

Vermeidung

Um Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zu vermeiden wird festgesetzt, die vorhandenen Obstbäume zu erhalten, bzw. im Bedarfsfalle im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen. Darüber hinaus sollte der Baubeginn so gewählt werden, daß insbesondere Insekten und Schmetterlinge nicht beeinträchtigt werden. Ferner ist nicht beabsichtigt, innerhalb der frühen Vegetationsperiode und der Brutzeit zu beginnen.

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vorzubeugen, ist in allen Bereichen eine niedrige Grundflächenzahl gewählt. Darüber hinaus kommen die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien beim Bau von Parkplätzen und Zufahrten sowie beim Straßenausbau in Betracht (gem. § 14 (4) NBauO und textl. Festsetzung).

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wird darüber hinaus zur Bindung von Oberflächenwasser im Baugebiet und damit zur Grundwasserneubildung beigetragen.

Durch die Maßnahmen zum Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird zudem das Retentionsvermögen des Bodens und des Grundwassers durch die Lockerung des Bodens durch Durchwurzelung verbessert.

Die o. g. Maßnahmen dienen auch dem Schutzgut Luft und Klima. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes stellen die Anpflanzung der Hecke dar, sowie die Anlage des Feldgehölzes im Westen, ferner die Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach Vorgabe des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ist jedes Schutzgut einzeln auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dabei sollen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis von 1 : 1 bei dem Schutzgut Boden im Verhältnis von 1 : 0,3 angestrebt werden, soweit ein Eingriff vorliegt.

Durch die Anlage der Bepflanzung im Norden und Westen des Plangelungsbereiches werden nicht nur die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Grundwasser erheblich aufgewertet, sondern es ist auch davon auszugehen, daß sich mittel- bis langfristig Arten- und Lebensgemeinschaften einstellen, die in Niedersachsen als stark gefährdet gelten (Bienen, Hummeln, Tagfalter, Bilche, Igel, Fledermäuse etc.).

Folgende konkrete Maßnahmen werden zum Ausgleich vorgeschlagen:

- Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die Bepflanzung mit Laubgehölzen auf der bisher als Zier- und Sportrasen genutzten Fläche (SO 2) sowie durch die sonstigen festgesetzten Bepflanzungen wird eine Aufwertung von Wertstufe 3 zu Wertstufe 2 erzielt.

Aufgrund der Tatsache einer erteilten Baugenehmigung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da sowohl die Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften", "Luft/Klima" und "Landschaftsbild" nicht mehr als durch die genehmigte Bebauung beeinträchtigt werden.

Auch das Schutzgut "Grundwasser" wird aufgrund der vorgefundenen Situation (stark überprägter Naturboden durch Verdichtung, beeinträchtigte Grundwassersituation durch Verdichtung und Stoffeintrag) über das bisherige Maß hinaus nicht beeinträchtigt.

- Boden / Grundwasser

Für das Schutzgut Boden wird eine dezidierte Abwägung vorgenommen. Dabei wird jede unterschiedliche Sondergebietsnutzung für sich betrachtet bewertet.

- Für das Sondergebiet SO 1 (Reithalle genehmigt) ist ein Defizit von ca. 1.022 m² extern im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen
- Für das Sondergebiet SO 2 (Verkehrserziehungsplatz) ist bei einer voraussichtlichen Bodenversiegelung von ca. 50 % ein Defizit von ca. 1.773 m² im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen. Dabei sind die vorgenommenen Festsetzungen im Bebauungsplan (Ziff. 4 + 6) in Anrechnung zu bringen (Vitalisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Retentionsvermögens des Bodens, Gehölzstreifen ca. 52 m², 10 Bäume, 20 Sträucher).
- Für das Sondergebiet SO 3 (Anlagen für den Reitsport) verbleibt nach Abzug der vorhandenen Bebauung und der dazugehörigen befestigten Außenanlagen ein Defizit von ca. 456 m². Dabei sind die im Plan festgesetzten "Vitalisierungsmaßnahmen" (textl. Festsetzung Ziff. 9, hier max. 5 Einzelbäume mit einem verbesserten Retentionsvermögen von jeweils ca. 20 m² Boden) berücksichtigt.
- Für das Sondergebiet SO 4 (Jugendherberge) verbleibt nach Abzug der vorhandenen Bebauung und der dazugehörigen befestigten Außenanlagen ein Defizit von ca. 1.055 m². Dabei sind die im Plan festgesetzten "Vitalisierungsmaßnahmen" (textl. Festsetzung Ziff. 9, hier max. 12 Einzelbäume mit einem verbesserten Retentionsvermögen von jeweils ca. 20 m² Boden) berücksichtigt.

Da die Böden im Planbereich für den Naturschutz von "allgemeiner Bedeutung" sind, ist hier ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 zu schaffen. D.h. für

SO 1: 307 m²

SO 2: 532 m²

SO 3: 137 m²

SO 4: 316 m²

1.292 m²

=====

Die Flächen SO 2 und SO 4 befinden sich im Besitz der Stadt und sollen in ihrer Funktion als Fläche für Jugendherberge und Verkehrserziehungsplatz den sozialen und kulturellen Bedürfnissen von Familien und Kindern dienen.

Da Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Umgebung des Planbereiches nicht zur Verfügung stehen, wird die Stadt Schöningen externe Ausgleichsflächen - wie nachfolgend beschrieben - bereitstellen:

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche ²⁾	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	artenarme Zier- und Sportrasen intensiv gepflegt + Fläche ohne abwägungsrelevante Vegetation WST 3 : 0,7 ha mit Obstgehölz und Laubgehölzen WST 2 : 0,2 ha Fläche ohne Vegetation WST 3 : 0,06 ha	Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung, Wertstufensprung, bei 0,2 ha vorher WST 2 nachher WST 3 Eingriff liegt vor	Erhalt der vorhandenen Obstbäume, bzw. Ersatz im Verhältnis 1 : 2	Gestaltung des Verkehrserziehungsplatzes und Aufwertung durch Baum und Strauchpflanzungen ca. 0,18 ha. Ortsrandeingrünung durch Hecke im Norden ca. 0,01 ha. Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken ca. 0,01 ha. vorher WST 3 nachher WST 2 kein verbleibendes Defizit
Boden	stark überprägter Naturboden durch Versiegelung und Verdichtung WST 2	vorher WST 2 nachher WST 2/3 Eingriff liegt in Teilbereichen vor	überwiegend geringe Versiegelungsrate, durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern Verbesserung des Retentionsvermögens durch Lockerung und durch Durchwurzelung	Eine Fläche von ca. m ² wird bereitgestellt zur Aufwertung um eine Wertstufe kein verbleibendes Defizit
Grundwasser	beeinträchtigte Grundwassersituatio, intensiv gepflegte Spiel + Sportfläche und durch Stoffeintrag durch Tierhaltung WST 2:	vorher WST 2 nachher WST 2 Eingriff liegt nicht vor	überwiegend geringe Versiegelungsrate, durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern Verbesserung des Retentionsvermögens durch Lockerung und durch Durchwurzelung	
Luft/Klima	wenig beeinträchtigter Bereich WST 2:	Bodenversiegelung, Bebauung, vorher WST 2 nachher WST 2 kein Eingriff	geringe Versiegelungsrate Erhöhung der Sauerstoffbildungsrate durch zusätzliche Bepflanzungen	
Landschaftsbild	Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung WST 2:	Baukörper vorher WST 2 nachher WST 2	Erhalt von Bepflanzungen Höhenbeschränkung, Eingrünung Ortsrand Durchgrünung Plangebiet	

²⁾ Bei der Bilanzierung werden nur die Flächen in Ansatz gebracht, bei denen ein Eingriff zu erwarten ist (d.h. keine bereits beplanten und öffentlichen Grünflächen)

Abwägung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und des Planungszieles ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vorbereitet. Dieser Eingriff ist nach § 10 NNatG auszugleichen. Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gemäß dem § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, ist eine naturschutzfachliche Stellungnahme unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander in die zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Aufgrund des vorgefundenen Bestandes wird der Eingriff, den der Bebauungsplan vorbereitet als zulässig gewertet. Zudem ist der gewählte Standort für die geplante Nutzung sinnvoll, da die Nutzungen größtenteils hier schon vorhanden sind, bzw. als Ergänzung der vorhandenen Nutzungen angesehen werden können.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild" beeinträchtigt. Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme liegen dabei die Hauptbeeinträchtigungen im Bereich Boden, Arten/Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild. Hier muß davon ausgegangen werden, daß durch die Bodenversiegelungen der Natürlichkeitsgrad der Schutzgüter zukünftig von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt sein wird. Die Bebauung beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Im Sinne des Vermeidungsgebotes wurde vorgesehen, die vorhandenen Obstbäume nach Möglichkeit zu erhalten. Die Regelungen des § 14 (4) NBauO, welcher Aussagen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzeanlagen, Zufahrten usw. macht, tragen weiterhin zur Minimierung des Eingriffes bei. Die Kompensation für das Schutzgut Landschaftsbild kann durch Pflanzbindungen für eine Gebietsrandeingrünung erfolgen. Durch die Entwicklung einer lockeren Bebauung mit Grünbereichen am Übergang zur freien Landschaft wird für das Schutzgut Luft keine erhebliche Beeinträchtigung erfolgen. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird durch den möglichen Grad der Versiegelungen eine Beeinträchtigung entstehen. Bei einer Grundflächenzahl von max. 0,4 verbleiben jedoch ausreichende unversiegelte Flächen.

Im Rahmen der Abwägung sind alle Belange ausreichend zu ermitteln und zu gewichten. Dabei kommt keinem von der Bauleitplanung betroffenen Belang von vornherein ein Vorrang zu. Die Gewichtung der einzelnen Belange ergibt sich aus der jeweiligen Planungssituation.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen jedoch auch dazu bei, diesen Eingriff zu kompensieren. Dabei verbleibt, wenn man zur Abhandlung der Eingriffsregelung die "naturschutzfachlichen Hinweise" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zugrundelegt, ein Defizit beim Schutzgut "Boden":

Flächenberechnung, Ermittlung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen:

SO 1

Baufläche	4.659 m ²
GRZ 0,3 --- >	0,45 max.
0,45 --- >	2.096 m ² über- baubare Fläche
	max.
genehmigte Bebauung	1.074 m ²
Differenz:	1.022 m ²
Ausgl. 0,3 =	307 m ²
	= = =

SO 2

Baufläche	4.250 m ²
50 %	2.125 m ²
./. Gehölzstreifen	52 m ²
./. 10 Bäume á 20 m ²	200 m ²
./. 20 Sträucher á 5 m ²	100 m ²
Differenz	1.773 m ²
Ausgleich 0,3	532 m ²

SO 3

Baufläche	4.250 m ²
GRZ 0,4 --- >	0,6 max.
0,6 --- >	2.550 m ² über- baub. Fläche
	max.
./. vorhandene Bebauung	1.034 m ²
vorhandene Versiege- lung	
./. durch Außenanlagen	960 m ²
./. 5 Bäume á 20 m ²	100 m ²
Differenz	456 m ²
Ausgl. 0,3	137 m ²
	= = =

<u>SO 4</u>	
Baufläche	5.257 m ²
GRZ 0,4 --->	0,6 max.
0,6 =	3.154 m ² überb. Fläche
	max.
vorhandene Bebauung	1.048 m ²
vorhandene Versiege- lung durch Außenanla- gen	811 m ²
	240 m ²
./. 12 Bäume á 20 m ²	240 m ²
Differenz:	1.055 m ²
Ausgl. 0,3	316 m ²
	= = =
ges. Fläche 1	307 m ²
Fläche 2	532 m ²
Fläche 3	137 m ²
Fläche 4	316 m ²
	1.292 m ²
	= = = =

Dieses Defizit soll durch Aufwertung eines unweit des Planbereiches an der B 82 gelegenen Ackerfläche (Flur 26, Flurstücke 15/2, 15/4 u. 16) zu einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten in einem Abstand von mindestens 10 m ausgeglichen werden. Da die Stadt Schöningen nicht Eigentümerin dieser Flächen ist, erfolgt die Sicherung durch entsprechenden Vertrag.

Es handelt sich insgesamt gesehen um einen relativ geringfügigen Eingriff, um die bereits bestehenden Nutzungen für Sport und Erholung abzurunden und zu sichern. Unter Berücksichtigung der Abwägungsgüter "Sport, Freizeit und Erholung, der Belange der Wirtschaft, der Sicherung von Arbeitsplätzen" und der privaten Belange des Betreibers der Reitsportanlagen sowie der Jugendherberge ist der Eingriff hinnehmbar, zumal er - wie vorstehend ausgeführt wurde - ausgeglichen werden kann.

1.4. HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Die ÜGH Gas und Wasser GmbH Schöningen weist mit Schreiben vom 02.08.1996 auf folgendes hin:

Falls im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an Gas und Wasser entsteht, wird eine Erweiterung unserer in der Nähe

vorhandenen Rohrnetzanlagen erforderlich. Die Kosten für die Netzerweiterungen werden nach der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Wasserversorgung von Tarifkunden (AVBWasserV)" bzw. nach der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.

Die Überlandzentrale Helmstedt gibt mit Schreiben vom 09.11.1995 den folgenden Hinweis:

Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie entsteht, wird eine Erweiterung unseres in der Nähe vorhandenen Niederspannungsnetzes erforderlich. Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" den Bauträgern angelastet.

- Landwirtschaft

Das Niedersächsische Landvolk Helmstedt bittet mit Schreiben vom 06.08.1996 um die Berücksichtigung ihrer Belange bei der Realisierung der Planung des Verkehrsübungsplatzes.

Es bestehen Bedenken, daß der östlich angrenzende Weg zukünftig von parkenden Bussen und der nördlich angrenzende Feldmarksweg zum Westen benutzt wird. Damit besteht die Gefahr, daß die Landwirte mit ihren breiten landwirtschaftlichen Maschinen diesen Weg nicht mehr ungehindert passieren können. Es wäre zu prüfen, ob zukünftig dort ein Halteverbot angebracht wird. Desweiteren sollte der Bereich des Verkehrserziehungsplatzes eingezäunt werden, damit die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine Beeinträchtigung erfahren.

- Geologie

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung bittet mit Schreiben vom 24.07.1996 um die Beachtung ihrer Hinweise bei einer zukünftigen Bebauung:

Das Planungsgebiet liegt am Rande eines Senkungsgebietes, das aufgrund der Solegewinnung durch ehemalige Salinen entstand. Darüber hinaus ist der vorgesehene Planungsbereich "Am Steinbruch", in dem die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben sind, gemäß dem Erlaß des MS "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az: 305.4 - 24 110/2 - der Gefährdungskategorie 3 zuzuordnen. Bei einer Bebauung sind daher der oben genannten Erdfallkategorie entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Die Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

- Wehrtechnische Belange

Die Wehrbereichsverwaltung II weist mit Schreiben vom 27.08.1996 darauf hin, daß das Plangebiet im Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Schöningen liegt.

Bei der Plandurchführung sind die in der Schutzbereichsanordnung angeführten Auflagen einzuhalten. Das Plangebiet befindet sich in der 500m-Zone des angeordneten Schutzbereichs. Besonders zu beachten sind die Auflagen bei der Errichtung der angeführten Höhenbegrenzung von Bauten bzw. künstlichen Bodenerhebungen oder der Bepflanzung des Sondergebietes. Den Bauplan für die geplante Reithalle bitten Sie mir zur Genehmigung vorzulegen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Stadt Schöningen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 13.08.96

Im Anschluß an die parallel im Aufstellungsverfahren befindliche 9. Änderung ihres Flächennutzungsplanes stellt die Stadt für die Flächen zwischen der "Steinbruchsiedlung", der Richard-Schirrmann-Straße und dem ehemaligen Steinbruch den Bebauungsplan "Sondergebiet Beherbergung und Sport" auf, in dem die konkreten Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzbarkeit fixiert werden sollen. Den aktuellen Anlaß dafür geben Bestrebungen, einen Übungsplatz für die Verkehrserziehung einzurichten und die vorhandenen reitsportlichen Nutzungen nicht nur als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes weiterzuführen. Bisher gehört die betreffende Fläche noch zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist dementsprechend nur eingeschränkt baulich nutzbar. Mit der so beschriebenen Planungsabsicht bin ich als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich einverstanden, gebe aber die folgenden Hinweise für den Fortgang des Planverfahrens.

1. Der Planbereich grenzt an seinem nördlichen und westlichen Rand unmittelbar an einen ehemaligen Steinbruch, der später vermutlich mit erheblichen Mengen Abfall verfüllt worden ist wie Hausmüll, Autowracks, Öl- und Gasbehälter, Sperrmüll und Bauschutt, darunter auch solcher von Fabrikgebäuden und der ehemaligen Saline. Ältere Karten

zeigen aber auch weitere kleinere Aufschlüsse innerhalb des Planbereiches, bei denen unklar ist, ob sie ebenfalls mit Abfall verfüllt worden sind. Die heutigen Böschungskanten geben also keine sicheren Anhaltspunkte für die Abgrenzung des verunreinigten Bereiches.

Bei der Art der eingelagerten Abfälle kann es durch Zersetzungsprozesse unter Luftabschluß zur Bildung von Methan und anderen Bodengasen kommen. Diese Gase können sich in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit im Boden ausbreiten und sich schließlich in Gebäuden zu explosiven Konzentrationen anreichern.

Deshalb wird es spätestens dann, wenn insbesondere in den Randbereichen des "Sondergebietes" tatsächlich gebaut werden soll, erforderlich sein, Rammkernsondierungen und Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Aber auch schon auf der Ebene der Bebauungsplanung müßte grundsätzlich nachgewiesen werden, daß der Bebauungsplan, soweit er Baurechte schafft, auch tatsächlich durchführbar ist. Umfang und Methodik der durchzuführenden Untersuchungen wären mit dem Umweltamt in meinem Hause abzustimmen, und die gewonnenen Ergebnisse sind dort für eine abschließende Bewertung vorzulegen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der Hinweis auf die Abfallablagerung wird in die Begründung aufgenommen. Die Stadt wird eine Bodenluftuntersuchung veranlassen. Das Gutachten wird der Begründung beigelegt.

Begründungen:

Von der Durchführung einer Rammkernsondierung wird aus folgenden Gründen abgesehen: Anhand von alten Karten, Fotos und Zeitzeugenaussagen kann angenommen werden, daß die heutige Böschungskante die Grenze aller getätigten Abgrabungen darstellt. Daher hat die Stadt Schöningen zur Gefährdungsabschätzung eine Bodenluftuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung bestätigte die o.g. Annahme. Das anstehende Festgestein wurde zwischen 70 cm und 90 cm unter Geländeniveau erreicht. Diese Untersuchung wurde von der Firma Hartmann, Göttingen am 02.12.1996 vorgenommen. Das am 03.12.1996 vorgelegte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß ein besonderes Gefahrenpotential durch den benachbarten Deponiekörper anhand der Untersuchungsergebnisse nicht erkannt werden konnte. Die Stadt Schöningen sieht daher keinen weiteren Handlungsbedarf. Der aufgezeigten Problematik wird durch Hinweise in der Begründung bzw. durch Beifügung des Gutachtens zur Begründung genüge getan.

2. Die Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird in den vorliegenden Unterlagen ausführlich dargestellt. Sie erfolgt aufgrund einer besonderen Kartierung des Ausgangs-

zustandes unter Anwendung des vom Nds. Landesamt für Ökologie publizierten Bewertungsmodells (sog. "Breuer-Modell") und bezieht im übrigen die bauaufsichtlich genehmigte Reithalle und die im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Kompensationsmaßnahmen ein. Insofern folge ich der Abwägung.

Sie berücksichtigt aber nicht ausreichend, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes über den Bestand und die genehmigte Halle hinaus eine weitere, nicht unerhebliche Verdichtung zulassen. Als Ergebnis überschläglicher Berechnungen sehe ich die Möglichkeit, im gesamten Planbereich rund 3.000 qm weitere Grundfläche **zuzüglich** Nebenanlagen zu realisieren. So sind beispielsweise innerhalb des Sondergebietes SO1 etwa 1.400 qm Grundfläche zulässig, durch die bereits festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden aber erst gerade diejenigen 1.074 qm abgedeckt, über die sich die genehmigte Reithalle erstrecken wird. Die Bestimmungen der textlichen Festsetzung Nr. 3, die aus der dafür erteilten Baugenehmigung abgeleitet sind, reichen also für die Kompensation des im SO1 festsetzungsgemäß zulässigen Eingriffes nicht aus. Für Überlegungen bezüglich einer nur unvollständigen Ausschöpfung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, wie sie bei Baugebieten mit Einfamilienhäusern durchaus plausibel sind, sehe ich hier bei der gebotenen langfristigen Betrachtung keinen Raum.

3. Für nicht hinreichend schlüssig halte ich auch die Aussage, bezüglich des Schutzgutes "Boden" ergäbe sich kein Wertstufensprung und damit auch kein Kompensationsbedarf.
Im Bereich der Sondergebiete SO3 und SO4 kann nämlich der Gesamtversiegelungsgrad unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO '90 bis zu 60 % erreichen; schon dies entzöge der eingangs genannten Annahme die Grundlage, mit der Folge, daß für die eintretende Einbuße eine Kompensation zu bestimmen wäre.
Davon abgesehen gilt für das Schutzgut "Boden" abweichend von dem allgemeinen Anwendungsprinzip des verwendeten Bewertungsmodells jedoch eine Sonderregelung für den Fall, daß es zwar nicht zu einem formalen Wertstufensprung kommt, aber dennoch versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen eintreten (vgl. den Abschnitt "Grundsätze für das Schutzgut Boden" innerhalb des Abschnittes 4.3 der "naturschutzfachlichen Hinweise"): Unter diesen Umständen ist die Herstellung von Gebäudeflächen und versiegelten Oberflächenbelägen einerseits sowie von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen andererseits unter Berücksichtigung besonderer Verhältniszahlen auszugleichen; dabei sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen anzustreben.

Beschluß:

Im Bereich des Sondergebietes SO 2 (Verkehrserziehungsplatz) wird die Grundflächenzahl aus dem Plan herausgenommen. Die Begründung

wird dahingehend ergänzt, daß dieser Teilbereich des Bebauungsplans als nicht qualifiziert gelten muß und daher im Genehmigungsverfahren gem. § 30 (2) BauGB zu handhaben ist.

Die Eingriffsregelung für diese Fläche wird dennoch im Bauleitplanverfahren abgehandelt. Für den Ausbau des Verkehrserziehungsplatzes liegt ein Entwurf vor der eine Bodenversiegelung von ca. 50 % vorsieht. Der hierfür erforderliche Ausgleich wird in der Begründung abgehandelt. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft werden aufgezeigt.

Die sonstigen Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt. Erforderliche Ersatzmaßnahmen sowie deren Realisierung für das Schutzgut Boden (ca. 1.292 m²) werden gesondert durch Darstellung in der Begründung nachgewiesen.

Ein weiterer Verfahrensschritt wird nicht erforderlich, da es sich hierbei lediglich um eine Ergänzung, bzw. Korrektur im Sinne der Plansicherheit handelt.

Begründung:

Die im Sondergebiet SO 2 beabsichtigte Nutzung (Verkehrserziehungsplatz) läßt sich durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen nicht ausreichend definieren, da die für diese Nutzung erforderlichen Straßen und Wege keine baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind.

Die Stadt Schöningen wird jedoch trotzdem anhand einer vorliegenden Realisierungsplanung den erforderlichen Ausgleich auch für diese Fläche im Rahmen der Bauleitplanung abschließend behandeln.

Der Bebauungsplan setzt einen städtebaulichen Rahmen für vorhandene Gebäude bzw. den geplanten Verkehrserziehungsplatz. Daher liegt es im Planungswillen der Stadt das Maß der baulichen Nutzung so zu wählen, daß auch eine geringfügige Erweiterung der Anlage, sowie die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen ohne Bebauungsplan-Änderung möglich wird.

Aufgrund der Tatsache von erteilten Baugenehmigungen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da sowohl die Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften", "Luft/Klima" und "Landschaftsbild" nicht mehr als durch die genehmigte Bebauung beeinträchtigt werden.

Auch das Schutzgut "Grundwasser" wird aufgrund der vorgefundenen Situation (stark überprägter Naturboden durch Verdichtung, beeinträchtigte Grundwassersituation durch Verdichtung und Stoffeintrag) über das bisherige Maß hinaus nicht beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Boden wird eine dezidierte Abwägung unter Berücksichtigung der vorgebrachten Einwände in der Begründung vorgenommen. Dabei wird jede unterschiedliche Sondergebietsnutzung für sich betrachtet bewertet. In diesem Zusammenhang wird ausgeführt,

daß der erwünschte Ausgleich innerhalb des Planbereiches allein nicht erreicht werden kann. Es errechnet sich ein Kompensationsdefizit von 1.292 m². Dieses Defizit soll durch Aufwertung einer unweit des Planbereiches an der B 82 gelegenen Ackerfläche (Flur 26, Flurstücke 15/2, 15/4 u. 16) zu einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten in einem Abstand von mindestens 10 m ausgeglichen werden. Da die Stadt Schöningen nicht Eigentümerin dieser Flächen ist, erfolgt die Sicherung durch entsprechenden Vertrag.

4. Der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe stimme ich grundsätzlich zu, die derzeitige textliche Festsetzung Nr. 2 läßt aber Schwierigkeiten beim Vollzug insofern erwarten, als die "mittlere Höhenlage" eines Grundstückes bei geneigtem Gelände in der bauaufsichtlichen Praxis nur schwer zu bestimmen ist, und außerdem läßt sich diese "mittlere Höhenlage" durch Änderungen an den Grundstückszuschnitten beeinflussen. Praxisgerechter erscheint unter diesen Gesichtspunkten eine Anknüpfung an die Höhenlage von Punkten auf der ungestörten Geländeoberfläche im Bereich des jeweils geplanten Gebäudegrundrisses.

Beschluß:

Die textliche Festsetzung Ziff. 2 wird im Sinne einer rechtseindeutigen Definition korrigiert.

5. Die - wie oben dargestellt - festsetzungsgemäß möglichen Kapazitätserweiterungen bei den reitsportlichen Nutzungen können verstärkte Auswirkungen auf die südwärts benachbarten Wohngebäude haben. Diese genießen infolge der Eigenschaft der "Steinbruchsiedlung" als bloße Splittersiedlung im Außenbereich zwar nur einen eingeschränkten Schutzanspruch, der demjenigen eines Dorf- oder Mischgebietes entspricht, so daß die Planungsabsicht nicht prinzipiell in Frage zu stellen ist, die Stadt sollte aber in der Entwurfsbegründung dokumentieren, daß sie sich mit dieser Problematik auseinandergesetzt hat. Bezüglich der neu hinzutretenden Nutzung als Verkehrserziehungsplatz enthält die Entwurfsbegründung bereits entsprechende Aussagen.
6. Unklar bleibt, wie das infolge der zusätzlichen Versiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Auch hierzu empfehle ich eine Ergänzung der Entwurfsbegründung.

Beschluß:

Die Begründung wird in Bezug auf die benachbarte Bebauung sowie auf die Beseitigung des Niederschlagswassers ergänzt.

Eine Kostenbelastung entsteht der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht.

Nds. Landesamt für Bodenforschung, Stellungnahme vom 24.07.96

Aus ingenieurgeologischer Sicht nehmen wir zu den o.g. Planungen wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet liegt am Rande eines Senkungsgebietes (siehe Kartenausschnitt 1 : 25.000), das aufgrund der Solegewinnung durch ehemalige Salinen entstand. Darüber hinaus ist der vorgesehene Planungsbereich "Am Steinbruch", in dem die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben sind, gemäß dem Erlaß des MS "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az: 305.4 - 24 110/2 - der Gefährdungskategorie 3 zuzuordnen. Bei einer Bebauung sind daher der oben genannten Erdfallkategorie entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Diese Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

(Sachbearbeiter: Dr. Resch).

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

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen zur Beachtung auf der Ebene der Realisierung. Baugrunduntersuchungen sind erforderlichenfalls vor Realisierung von Bauvorhaben durchzuführen.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 05.09.96

Die Landwirtschaftskammer Hannover hatte zu der o.g. Bauleitplanung im Rahmen der Grobabstimmung außerhalb eines förmlichen Verfahrens bereits am 20.12.1995 eine Stellungnahme abgegeben.

Zu der 1. Planungsabsicht "Steinbruchsiedlung" haben wir uns wie folgt geäußert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen enthält in diesem Bereich keine besondere Baugebietsdarstellung. Im Flächennutzungsplan soll zu dem vorhandenen Sondergebiet "Campingplatz-Gebiet" ein weiteres Sondergebiet "Freizeit und Erholung" festgesetzt werden. Zu diesem Sondergebiet gehört die Jugendherberge, Reithallen sowie der geplante Verkehrserziehungsplatz.

Der geplante Verkehrserziehungsplatz liegt in unmittelbarer Nähe eines vorhandenen Dressurplatzes. Das Trainieren der Pferde in Springreiten und Dressur schließt einen späteren motorisierten Fahrzeugeinsatz (Mofa, Motorräder usw.) auf dem Verkehrserziehungsplatz aus.

Der nordwestlich gelegene Nebenerwerbsbetrieb (Marquardt) darf in seiner Existenz und zukünftigen Weiterentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Die Wegebenutzung sollte einvernehmlich mit der Interessentschaft geregelt werden.

Wir bitten unsere Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen.

Gegen die o.a. Planung haben wir weiter keine Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Der geplante Verkehrserziehungsplatz soll der Unterweisung von Kindern im Grundschulalter dienen. Infolgedessen ist nicht mit einer Belästigung durch motorisierte Fahrzeuge zu rechnen.

Die Stadt wird die Planung und Durchführung des Verfahrens in Abstimmung mit dem Eigentümer des Nebenerwerbsbetriebes durchführen, so daß auch zukünftig ein einvernehmliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet sein wird.

ÜZH, Stellungnahme vom 02.08.96

Die uns mit Schreiben vom 03.07.96 übersandten Unterlagen zur vorgenannten Bauleitplanung haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft; wir erheben dagegen keine Einwände.

Hinsichtlich unserer im Planungsbereich bestehenden Netzanlagen und der bei Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Netzerweiterungen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Grobabstimmung vom 09.11.1995. Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

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

Beschluß:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Wehrbereichsverwaltung II, Stellungnahme vom 27.08.96

Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen grundsätzlich von seiten der Bundeswehr keine Bedenken.

Ich weise aber darauf hin, daß das Plangebiet im Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Schöningen liegt.

Bei der Plandurchführung sind die in der Schutzbereichsanordnung angeführten Auflagen einzuhalten. Das Plangebiet befindet sich in der 500m-Zone des angeordneten Schutzbereichs. Besonders zu beachten sind die Auflagen bei der Errichtung der angeführten Höhenbegrenzung von Bauten bzw. künstlichen Bodenerhebungen oder der Bepflanzung des Sondergebietes. Den Bauplan für die geplante Reithalle bitte ich mir zur Genehmigung vorzulegen.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung von Bauvorhaben. Außerdem wird die Begründung um den Hinweis ergänzt, daß Hochbaumaßnahmen mit der Wehrbereichsverwaltung abzustimmen sind.

Katasteramt Helmstedt, Stellungnahme vom 06.08.96

In den Kartenübersichten zu 1. fehlen die Herausgeber- und Vervielfältigungsvermerke.

Dasselbe betrifft die Übersichtskarte zu 2.

Ich bitte, die Planverfasser darauf hinzuweisen.

Beschluß:

Die Vermerke werden auf den Karten ergänzt.

ÜGW Gas und Wasser GmbH, Schöningen, Stellungnahme vom 02.08.96

Die uns mit Schreiben vom 03.07.1996 übersandten Unterlagen zur vorgenannten Bauleitplanung haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft; wir erheben dagegen keine Einwendungen.

Falls im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an Gas und Wasser entsteht, wird eine Erweiterung unserer in der Nähe vorhandenen Rohrnetzanlagen erforderlich. Die Kosten für die Netzerweiterungen werden nach der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Wasserversorgung von Tarifkunden (AVBWasserV)" bzw. nach der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von

Tarifikunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.
Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu ihrer Verfügung.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Nds. Landvolk Helmstedt, Stellungnahme vom 06.08.96

Die o.g. Planung wurde aus landwirtschaftlicher Sicht überprüft. Wir nehmen, nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft, wie folgt, Stellung:

Der Flächennutzungsplan und der daraus entwickelte Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes "Beherbergung und Sport" vor. Im nordöstlichen Bereich ist ein Verkehrserziehungsplatz vorgesehen. Wir bitten in Ihrer weiteren Planung folgendes zu berücksichtigen: Es bestehen Bedenken, daß der östlich angrenzende Weg zukünftig von parkenden Bussen und der nördlich angrenzende Feldmarksweg zum Wenden benutzt wird. Damit besteht die Gefahr, daß die Landwirte mit ihren breiten landwirtschaftlichen Maschinen diesen Weg nicht mehr ungehindert passieren können. Auf diese Problematik sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden und offen gehalten werden, ob zukünftig dort ein Halteverbot angebracht wird. Desweiteren sollte der Bereich des Verkehrserziehungsplatzes eingezäunt werden, damit die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine Beeinträchtigung erfahren.

Wir bitten unsere Anregungen und Bedenken in Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen zur Beachtung auf der Ebene der Realisierung.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ³⁾
- Grenzregelung ³⁾
- Enteignung ³⁾

³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen bzw. auszubauenden Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Zt. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Stadt ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

4.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Eventuell entstehende Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben.

Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 15.07.1996 bis 15.08.1996 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 12.12.1996 durch den Rat der Stadt Schöningen als Begründung zum o. g. Bebauungsplan "Sondergebiet Beherbergung und Sport" beschlossen.

Schöningen, den 12. Dez. 1996

gez. Pause

(Bürgermeister)

Siegel

gez. Lübke

(Stadtdirektor)

**Naturschutzrechtliche Maßnahmen zum Ausgleich
gem. § 10 NNatG und als Ersatz gem. § 12 NNatG**

■ Pflanzung einer einreihigen Hecke im Norden der
Reithalle aus standortgerechten Gehölzen heimischer Herkunft
folgender Arten:

Sträucher
(80 - 100 cm)
Acer campestre - (Feldahorn)
Frangula alnus - (Faulbaum)
Euonymus europaeus - (Pfaffenhütchen)
Viburnum opulus - (Gemeiner Schneeball)

Pflanzabstand in der Reihen: ca. 1 m

● Pflanzung von Quercus petraea (Traubeneiche)
heimischer Herkunft als Solitärgehölze

■ Im Westen der Reithalle ist ein Feldgehölz bestehend aus
Saum-, Mantel- und Kernzone anzulegen mit folgenden standort-
gerechten Gehölzen heimischer Herkunft:

Sträucher der Mantelzone:
Prunus spinosa - (Schlehe)
Rosa canina - (Hundsrose)
Crataegus monogyna - (Weißdorn)
Corylus avellana - (Haselnuß)
Cornus sanguinea - (Roter Hartriegel)

Die Sträucher sind zu Gruppen einer Art von 10 - 15 Stück
zusammen zu pflanzen!

Pflanzabstand: 1 m X 1 m!

Gehölze der Kernzone:
Malus communis - (Wildapfel)
Pyrus communis - (Wildbirne)
Prunus avium - (Vogelkirsche)
Sorbus torminalis - (Elsbeere)

Die Gehölze sind zu Gruppen einer Art von ca. 5 Stück zusammen
zu pflanzen!

Pflanzabstand: 1 m X 2 m!

Saumzone:
Die Saumzone ist 1 X jährlich im September zu mähen!

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiß zu schützen, zu pflegen (ggf.
wässern, mähen), zu unterhalten und bei Abgang durch
Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Nachtrag

Bauaufsichtlich geprüft
LANDKREIS HELMSTEDT
Bauordnungs- und
Planungsamt

13. MAI 1996

DER OBERKREISLEITER
Im Auftrage:

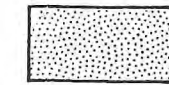
Dipl.-Ing.

6/5 LT 5 Vg 46/46

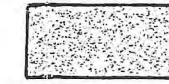
10/27

Verordnung für Gewässer
§ 13 und 19 des Nds. Verordnungs-
gesetzes vom 2. 7. 1985
S. 187

Legende



Zierrasen
(intensiv gepflegt)



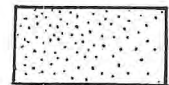
Krautschicht

- Günsel
- Quecke
- Große Brennessel
- Roter Storchenschnabel
- Sternmiere
- Zypressen-Wolfsmilch
- Kratzdistel
- Durchwachsenes Hellerkraut



Gehölzstreifen

- Weidenarten
- Pappeln
- Bergahorn
- Eschen
- Vogelkirsche
- Holunder
- Weißdorn
- Hundsrose
- Hartriegel
- Brombeere



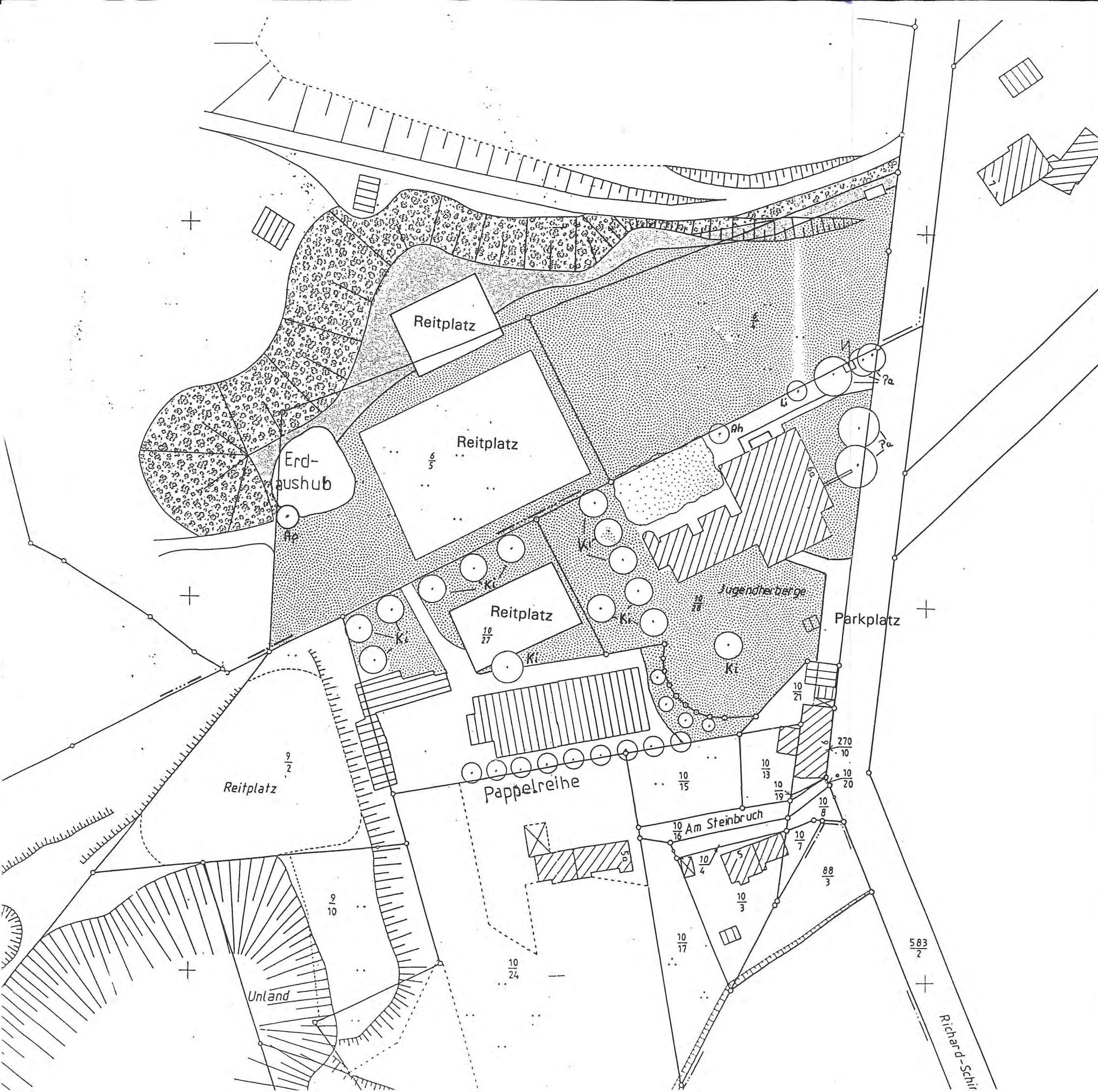
Ziergehölzfäche

- Zier-Johannisbeere
- Hartriegel
- Weigelia
- Ahorn



Bäume

- Ki (Kirsche)
- Ap (Apfel)
- Ah (Ahorn)
- Pa (Pappel)



Anhang

Bericht zu den Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes "Beherbergung und Sport" der Stadt Schöningen, Landkreis Helmstedt

1. Vorgang

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Bebauungsgebietes "Beherbergung und Sport" im Stadtgebiet von Schöningen, Landkreis Helmstedt, wurde angenommen, daß möglicherweise Teilbereiche dieser Fläche auf einem alten Deponiekörper gelegen sind bzw. durch den benachbart gelegenen Deponiekörper beeinflusst werden. Der Landkreis Helmstedt forderte daher in diesem Zusammenhang die Durchführung von Bodenluftuntersuchungen. Mit den Untersuchungen beauftragte die Stadt Schöningen unser Büro am 25.11.1996. Die Messungen vor Ort wurden am 02.12.1996 nach Einweisung durch den Auftraggeber ausgeführt.

2. Durchgeführte Arbeiten

An insgesamt drei vom Auftraggeber vorgegebenen Punkten wurden Rammkernsondierungen im Bohrdurchmesser DN 50 bis auf das anstehende Festgestein niedergebracht. Die Lage der Bohransatzpunkte ist Abbildung 1 zu entnehmen. Die gewonnenen Bohrkern wurden geologisch aufgenommen. Die Schichtenverzeichnisse liegen diesem Bericht bei.

Unmittelbar nach dem Bohren eines jeden Loches wurde eine spezielle Bodenluftsonde mit Doppelpackersystem eingebaut. Aus dem Bohrloch wurde eventuell eingedrungene Umgebungsluft abgesaugt. Anschließend erfolgte die Messung der vorgegebenen Parameter in der kontinuierlich abgesaugten Bodenluft wie folgt:

Sauerstoff:	elektrochemische Detektion
Methan:	elektrochemische Detektion
Schwefelwasserstoff:	elektrochemische Detektion
Kohlendioxid:	Dräger-Prüfröhrchen
Stickstoff:	rechnerisch.

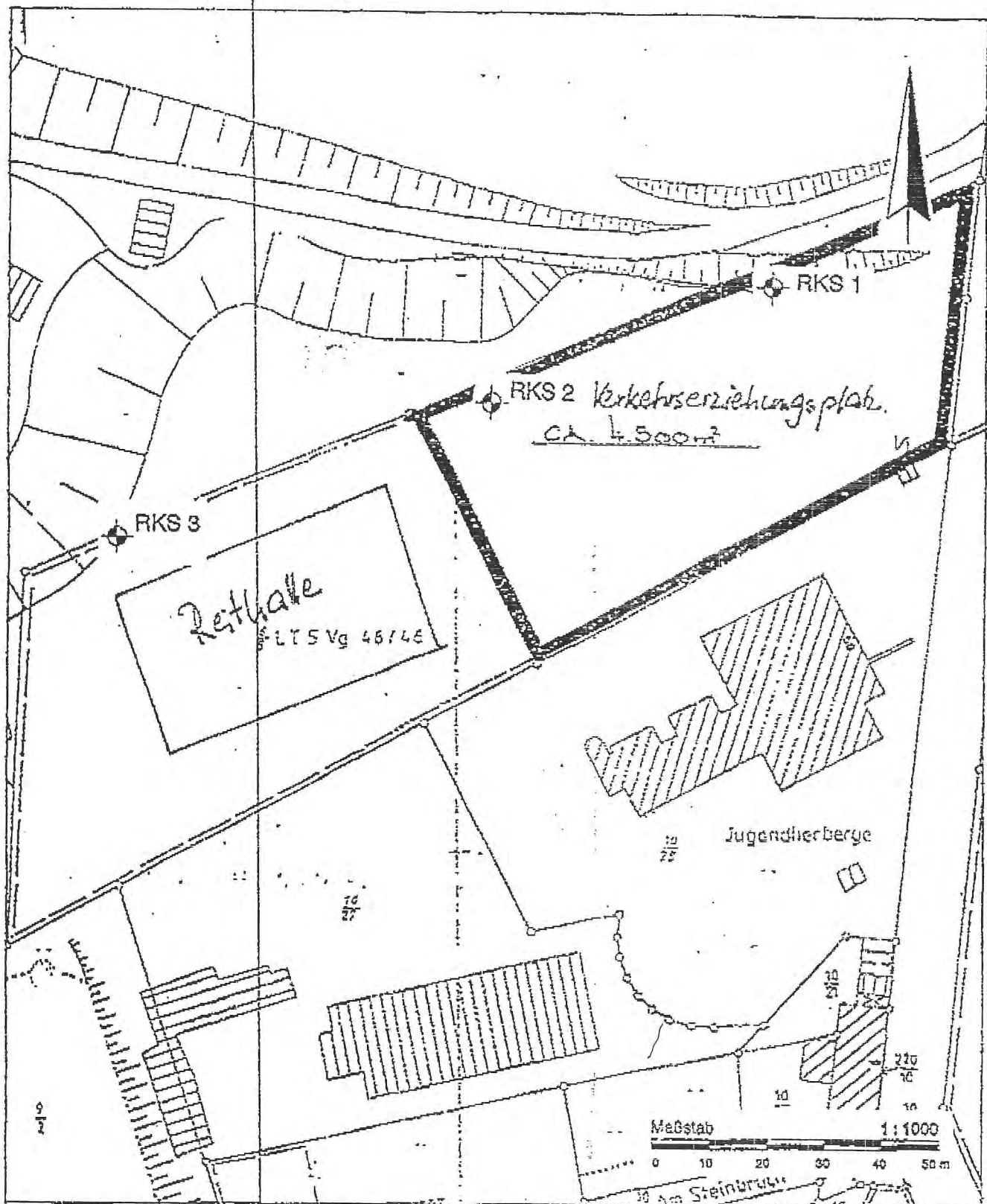


Abb. 1: Lageplan der Bodenluftmeßstellen im Bereich des Bebauungsplangebietes "Beherbergung und Sport" der Stadt Schöningen, Landkreis Helmstedt.

3. Untersuchungsergebnisse

Die gewonnenen Bohrkern ergaben bis etwa 40 cm unter Geländeniveau Oberboden aus feinsandigem Schluff, z.T. humos. Darunter wurde bis maximal 90 cm unter Geländeniveau eine schluffige, mit Kalksteinbrocken durchsetzte Fließerde erbohrt. Das anstehende Festgestein (moz., Ceratitenschichten) wurde zwischen 70 cm und 90 cm unter Geländeniveau erreicht. In keiner der niedergebrachten Rammkernsondierungen wurde somit ein Deponiekörper aufgeschlossen. Grundwasser (Stau- oder Schichtenwasser) wurde nicht nachgewiesen.

Die durchgeführten Bodenluftmessungen ergaben keine Hinweise auf eine Beeinflussung durch Altablagerungen (Tab. 1).

Tabelle 1: Ergebnisse der Bodenluftmessungen im Bereich des Bebauungsplangebietes "Beherbergung und Sport" der Stadt Schöningen, Landkreis Helmstedt. Messungen vom 02.12.1996.

		RKS 1	RKS 2	RKS 3
Sauerstoff	(Vol.-%)	17,5	17,0	15,0
Kohlendioxid	(Vol.-%)	0,1	1,4	2,2
Methan	(Vol.-%)	< 0,05	< 0,05	< 0,05
Stickstoff	(Vol.-%)	82,4	81,6	82,8
Schwefelwasserstoff	(ppm)	< 1	< 1	< 1

In allen Sondierungen wurde im Vergleich zur Umgebungsluft (Atmosphäre) zwar ein leicht erhöhter Kohlendioxidgehalt sowie ein verminderter Sauerstoffgehalt ermittelt. Dies ist jedoch infolge natürlicher mikrobieller Umsetzungsprozesse im Boden stets der Fall. Ein besonderes Gefahrenpotential durch den benachbarten Deponiekörper kann anhand dieser Untersuchungsergebnisse somit nicht erkannt werden.

Göttingen, 3. Dezember 1996

RAINER HARTMANN
Gesellschaft für angewandte Biologie und Geologie mbH

Schichtenverzeichnisse der Rammkernsondierungen für die
Bodenluftmessungen an der Bauschuttdeponie in Schöningen

Sondierarbeiten durchgeführt am 02. Dezember 1996

Schichtenverzeichnisse erstellt am 02. Dezember 1996

Sondierung 1

- 0,10 Schluff; feinsandig; humos, stark durchwurzelt; graubrau. - Boden
- 0,40 Schluff; feinsandig, tonig; graubraun. - Boden
- 0,80 Schluff; grusig aus Kalkstein; gelbbraun; schwer bohrbar, Hindernis, Endteufe. - Fließerde

Sondierung 2

- 0,10 Schluff; feinsandig, humos, stark durchwurzelt; graubrau. - Boden
- 0,40 Schluff; feinsandig, tonig; graubraun. - Boden
- 0,70 Schluff; grusig aus Kalkstein; gelbbraun; schwer bohrbar, Hindernis, Endteufe. - Fließerde

Sondierung 3

- 0,70 Schluff; feinsandig, tonig; graubraun. - Boden
- 0,90 Schluff; grusig aus Kalkstein; gelbbraun; schwer bohrbar, Hindernis, Endteufe. - Fließerde

Alle Sondierungen wurden auf dem Anstehenden (moz. Ceratitenschichten) eingestellt. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in keiner Sondierung aufgeschlossen.

