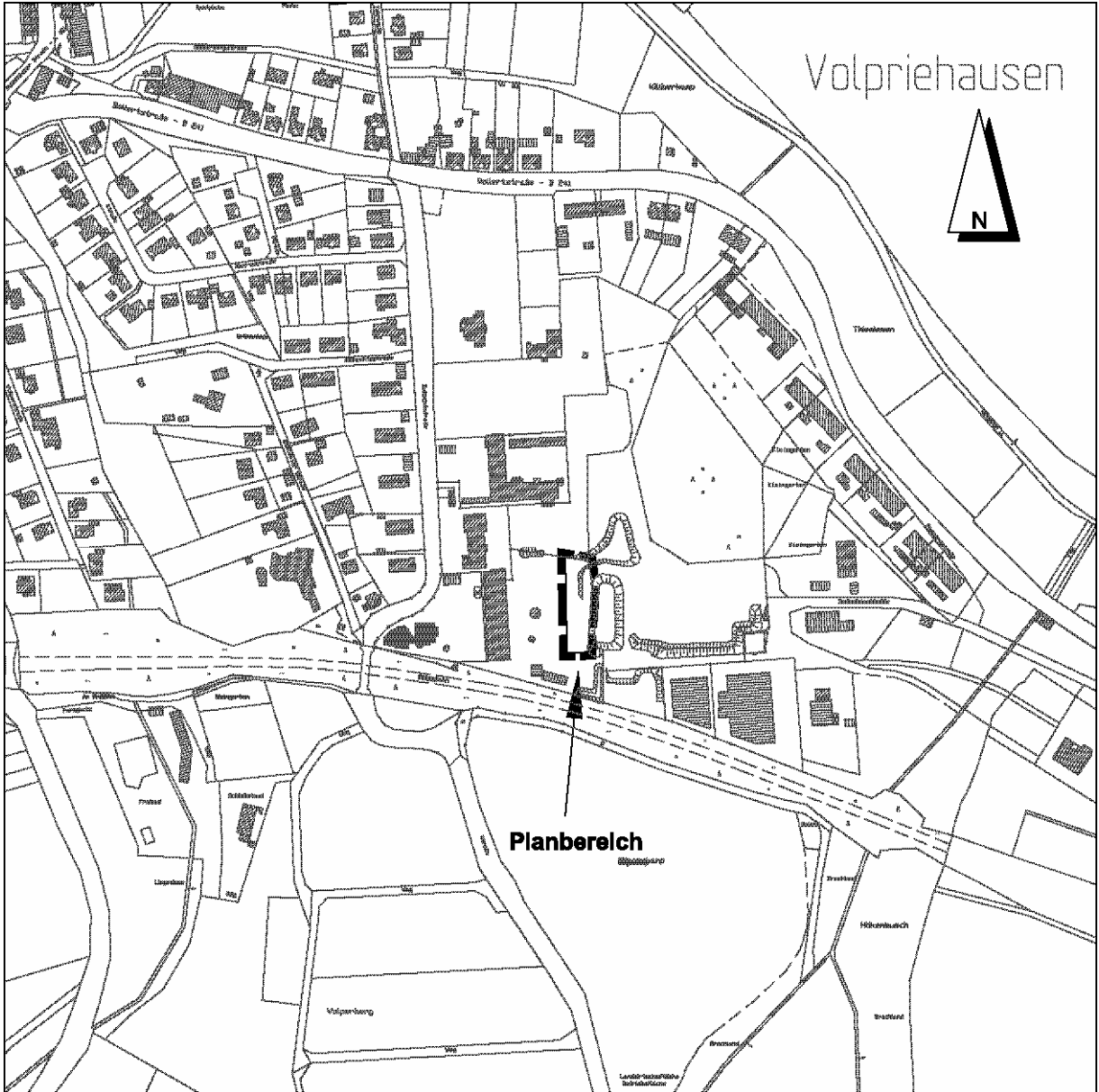


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
1.7.2008			

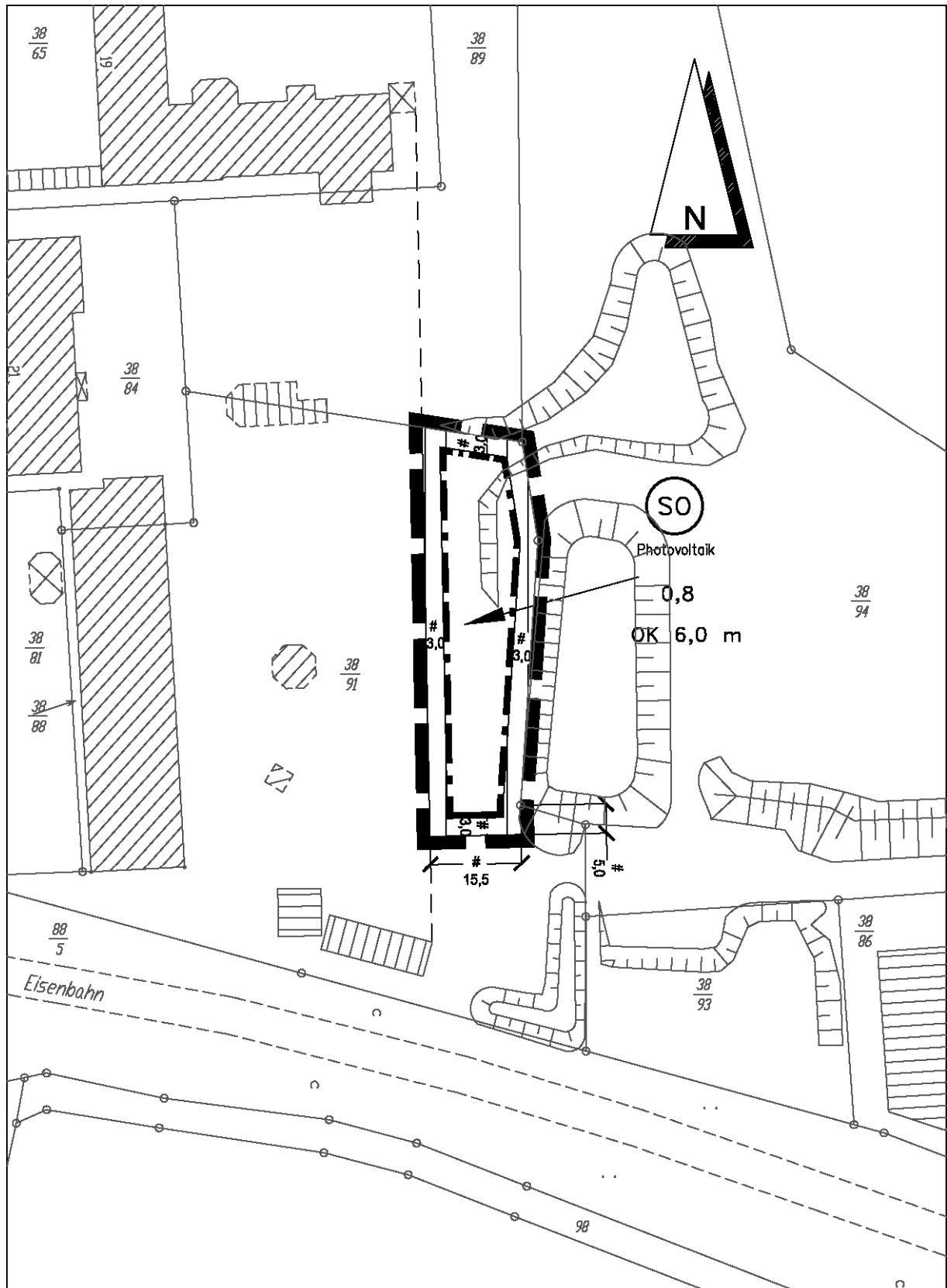
STADT USLAR OT VOLPRIEHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 83 „PHOTOVOLTAIKANLAGE VOLPRIEHAUSEN“



BÜRO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 83 „Photovoltaikanlage Volpriehausen“

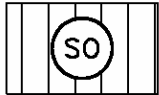
Maßstab 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sonstige Sondergebiete /
Photovoltaik
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über angefüllten
bzw. vorhandenen Mutterboden

OK 6,0 m

Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

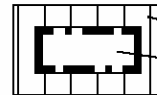


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sonstigen Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO, Photovoltaik sind Photovoltaikanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB ist der Bereich um die Ständer unterhalb der Photovoltaikanlagen mit Kleinsträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Je m² überdeckter Fläche durch die Photovoltaikflächen sind zwei Kleinsträucher oder Bodendecker anzupflanzen und zu erhalten.
3. Das anfallende Regenwasser ist innerhalb des Sondergebietes zu versickern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Uslar, den 05.08.08

Siegel

gez. Daske
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 05.08.08

Siegel

gez. Daske
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte -
Landkreis: Northeim
Stadt: Uslar
Gemarkung: Volpriehausen
Flur:

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.04.2008).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften
-Katasteramt Northeim-
Northeim, den 03. Juli 2008

gez. Ingo Wiesner

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2008

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 30.04.2008 bis 30.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uslar, den 05.08.08

Siegel

gez. Daske
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Ge-legenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Uslar, den

Siegel

Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Uslar, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 05.08.08

Siegel

gez. Daske
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.07.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.07.08 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 05.08.08

Siegel

gez. Daske
Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a Nr. 1 - 4 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Uslar, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat mit Beschluss vom 10.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Photovoltaikanlage Volpriehausen“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 83 dient der Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache (ehemalige Firma Buder) und wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt östlich der Schachtstraße im Ortsteil Volpriehausen. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim ist die Stadt Uslar als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr ausgewiesen. Der Ortsteil Volpriehausen hat zusätzlich die besonderen Entwicklungsaufgaben E und F erhalten.

E = Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung

F = Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr

Des Weiteren stellt das regionale Raumordnungsprogramm eine Altlast (Sicherung und Sanierung von Altlasten) im Ortskern von Volpriehausen dar.

Der Bebauungsplan betrifft einen Teil der Altlastfläche und führt diese einer umweltverträglichen Nutzung zu.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Regionalplanung

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Stadt Uslar hat seit dem 16. Juni 2006 einen neuen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt die Bereiche des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und mit dem Hinweis auf Nutzungskonflikte dar. Der Nutzungskonflikt ergibt sich aus dem Nebeneinander von Fläche für den Gemeinbedarf - Seniorenheim und gewerblicher Baufläche.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 83 „Photovoltaikanlage Volpriehausen“ abweichend vom Flächennutzungsplan aufgestellt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Natur und Landschaft

Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage von Volpriehausen und stellt sich als Industriebrache dar. Bislang war die Fläche von einer Industriehalle bebaut, die inzwischen abgebrochen ist.

Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff näher erläutert.

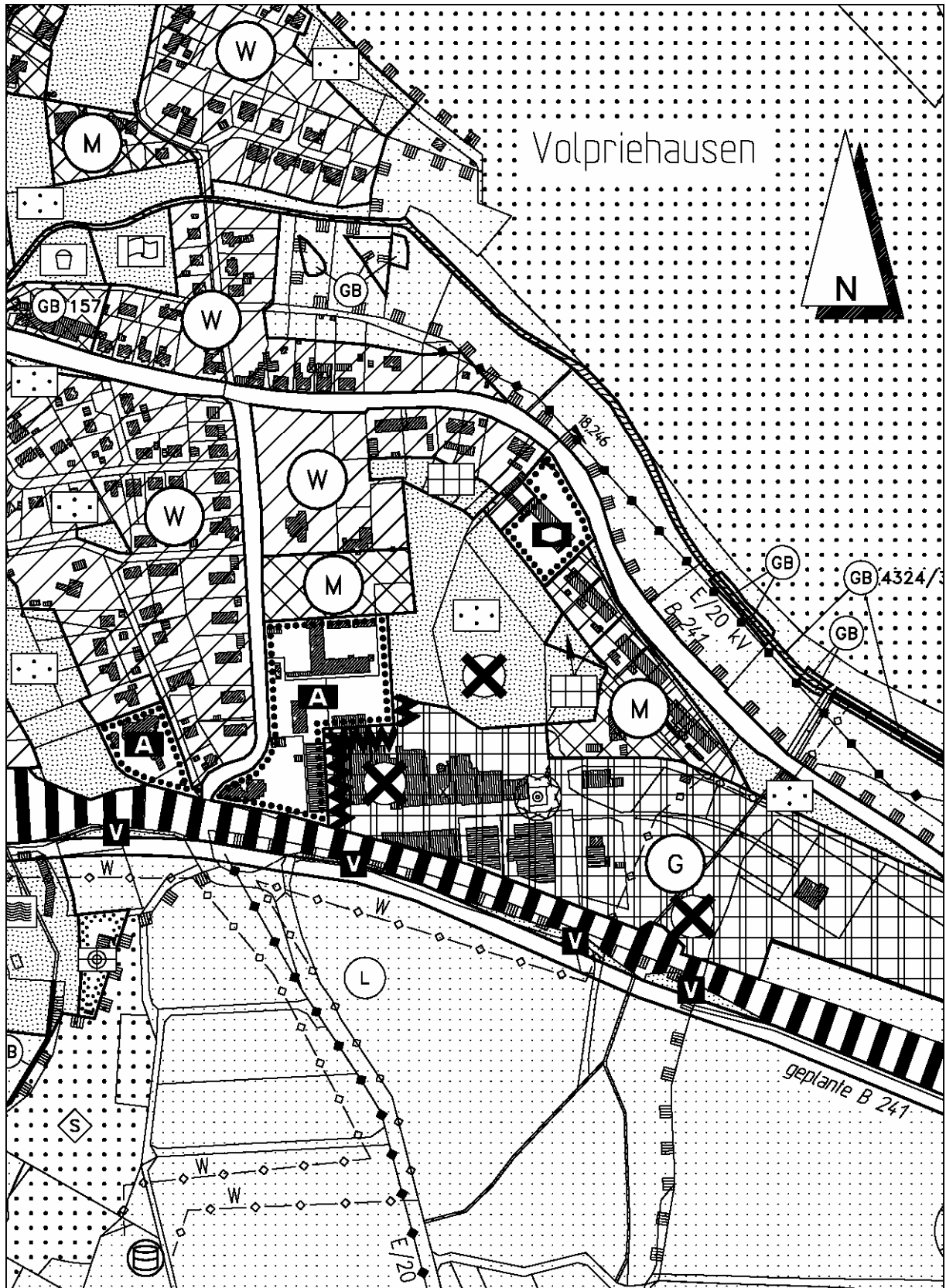
2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

2.5 Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Grundfläche des Sondergebietes liegt weit unter 20.000 m². Es besteht auch nicht die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Somit wird auf den Umweltbericht verzichtet.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Sonderbaufläche für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen für die Nutzung der Sonnenenergie auszuweisen. Damit verbunden ist die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Industriefläche und die Beseitigung des Nutzungskonfliktes.

Mit der Ausweisung der Fläche wird die Inanspruchnahme freier Landschaft vermieden.

Unter diesen Gesichtspunkten hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Photovoltaikanlage Volpriehausen“ unter Anwendung des § 13a BauGB einschließlich des beschleunigten Verfahrens beschlossen.

3.2 Begründung zur Anwendung des § 13a BauGB

Die geplante Sonderbaufläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Volpriehausen und wurde von der Firma Buder als Industrie- bzw. Gewerbegebiet genutzt. Durch die Aufgabe der Firma wurde die Nutzung eingestellt, woraus sich die heutige Industriebrache ergab. Mit der gewerblichen Nutzung entstand auch eine Verunreinigung des Bodens. Durch den Abbruch der Werkhalle in dem Bereich und der durchgeführten Bodenuntersuchung kann die Fläche einer Nachnutzung zugeführt werden. Mit dem geplanten Sondergebiet wird eine Nachnutzung ermöglicht, die sich konfliktlos in das Umfeld einfügt. Damit wird die Planung der Wiedernutzbarmachung des § 13a Abs. 1 BauGB gerecht. Die Nachverdichtung erfolgt durch die bauliche Nutzung und die hoch festgelegte Grundflächenzahl. Wie bereits dargelegt liegt die Fläche im Innenbereich des Ortsteiles von Volpriehausen, so dass die Planung der Innenentwicklung dient. Die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter 20.000 m² Grundfläche und darf ohne Vorprüfung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch steht der Bebauungsplan nicht in einem engen sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die bei der Grundfläche mit berücksichtigt werden müssten.

Der Bebauungsplan Nr. 83 weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Eine Änderung oder Ergänzung ist nicht in Arbeit. Mit dem geplanten Sondergebiet wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht beeinträchtigt.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Diese Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet wird aus Gründen der Nutzungskonfliktbewältigung gewählt. Mit der Ausweisung als Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird die Nutzung konkret auf die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie festgelegt. Damit werden Konkurrenznutzungen und Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund der Nachbarschaft Probleme hervorrufen. In einem Gewerbegebiet ist eine Vielzahl von Nutzungen zulässig, die mit dem Umfeld nicht vereinbar sind. So müsste das Gewerbegebiet in seiner Nutzung derart eingeschränkt werden, dass es den Charakter eines Gewerbegebietes verliert und damit nicht selbständig zulässig ist. Mit der Ausweisung als Sondergebiet wird nur die Aufstellung von Photovoltaikanlagen zugelassen, wodurch sämtliche Konfliktpunkte eines Gewerbegebietes ausgeräumt sind. Es wird davon ausgegangen, dass auf der Sonderbaufläche ca. 20.000 bis 25.000 kwh/Jahr gewonnen werden.

Diesbezüglich ist eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes sinnvoll bzw. notwendig. Unter Anwendung des § 13a BauGB wird im Rahmen der Berichtigung der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan angepasst.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Festsetzung der Höhe von 6,0 m der baulichen Anlagen festgelegt. Da es sich hier nicht um Gebäude handelt, ist eine Festsetzung einer Geschosszahl und Geschossflächenzahl nicht erforderlich. Bei der Grundflächenzahl ist nicht der im Boden verankerte Ständer berücksichtigt sondern die gesamte Photovoltaikfläche.

Die Bauweise ist mit offener Bauweise festgelegt. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen festgesetzt, um eine Bebauung bis an die Grenze des Sondergebietes zu vermeiden.

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen soll vermieden werden, dass die Anlagen hoch aufgeständert werden und das Umfeld beeinträchtigen. Die festgesetzte Höhe fügt die Anlagen verträglich in das Umfeld ein.

3.5 Verkehr

Der Bebauungsplan weist keine Verkehrsflächen aus. Auch grenzt das Sondergebiet nicht an eine Verkehrsfläche an. Die Sonderbaufläche ist Teil der Fläche des Seniorenheimes und hat über diese die Zufahrt gesichert. Soweit die Flächen eigentumsmäßig getrennt sind, ist die Zufahrt über ein Wegerecht zu sichern.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Das ausgewiesene Sondergebiet Photovoltaik soll ausschließlich der Aufstellung von Photovoltaikanlagen dienen mit den erforderlichen Nebenanlagen. Aufgrund der sehr begrenzten Fläche sind keine weiteren baulichen Nutzungen zugelassen.

Zu Nr. 2

Zur Einbindung in das Umfeld sind innerhalb des Sondergebietes keine hoch wachsenden Bäume oder Sträucher möglich, da sie durch Schattenwurf die Wirtschaftlichkeit und den Wirkungsgrad der Anlage reduzieren. Damit die Fläche insbesondere unter den Anlagen nicht unbegrünt wird, ist eine Bepflanzung mit Kleinsträuchern oder Bodendeckern festgesetzt. Außerdem stellt die Bepflanzung einen Ausgleich für die notwendigen Fundamente der Photovoltaikanlagen dar. Da die Photovoltaikanlage in Verbindung mit der vorhandenen Parkanlage des Seniorenheimes zu sehen ist, sind weitergehende Bepflanzungsfestsetzungen nicht erforderlich.

Zu Nr. 3

Um den Eingriff in den Naturhaushalt gering zu halten, ist das anfallende Regenwasser innerhalb des Sondergebietes zu versickern. Aufgrund der gering versiegelten Flächen ist die Versickerung des Regenwassers problemlos möglich.

3.7 Natur und Landschaft /Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgenommene Änderung der Nutzung stellt keinen erneuten Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Fläche wurde bereits baulich und gewerblich genutzt, wodurch der Eingriff bereits im Bestand und zugelassen war. Durch die Nutzungsänderung wird der zulässige Eingriff nicht verändert. Die zugelassene Nutzung trägt global gesehen zu einer Umweltverbesserung bei, da umweltfreundlich ohne CO²-Ausstoß elektrische Energie erzeugt wird. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Für die Einbindung in das Umfeld ist eine Bepflanzung der überbauten Fläche festgesetzt. Im übrigen werden die Photovoltaikanlagen harmonisch in das Umfeld eingebunden, da sie Teil der Parkanlage des Seniorenheimes sind und so eine ausreichende umgebende Bepflanzung besitzen.

3.8 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das ausgewiesene Sondergebiet weist keine Lärm- und Störquellen auf. Lediglich die Installation kann zu kurzen Beeinträchtigungen führen, die aber nach kurzer Zeit abgestellt sind. Die geplanten Photovoltaikanlagen werden durch Stellmotore auf die Sonne ausgerichtet. Die dadurch entstehende Geräuschentwicklung ist kurzzeitig und gering.

3.9 Hinweis

Von der Deutschen Bahn wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung des Photovoltaikparks eine Blendwirkung in Richtung Bahnanlagen ausgeschlossen sein muss, da sonst eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebsablaufes (u.a. Signal- und Rangiersicht) gesehen wird. Im Rahmen des Bauantrages sollte ein Nachweis erbracht werden, dass keine Blendwirkung von den Anlagen auf die Bahnstrecke eintritt.

4. Zur Verwirklichung der zu treffenden Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die ehemalige Glashütte Buder wurde unter gutachterlicher Begleitung der AWIA Umwelt GmbH rückgebaut. Auf die gutachterliche Stellungnahme wird verwiesen, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung von Brauch- und Trinkwasser ist nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist von der Schachtstraße her sichergestellt.

Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist nicht erforderlich.

Das anfallende Regenwasser wird auf der Fläche flächenhaft versickert.

Die gewonnene elektrische Energie wird dem örtlichen Stromnetz der e.on Mitte zugeführt.

4.4 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten.

Der Stadt Uslar entstehen durch die Planung keine Kosten.

4.5 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet / Sondergebiet hat eine Größe von 0,1195ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 83

„Photovoltaikanlage Volpriehausen“

vom 30.04.2008 bis einschließlich 30.05.2008

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar beschlossen.

Uslar, den 05.08.2008

Siegel

gez. Daske
Bürgermeisterin

Anlage

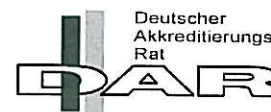
Gutachterliche Stellungnahme
der AWIA Umwelt GmbH

Projektmanagement Boden, Wasser, Luft
 Bodenuntersuchung · Gutachten
 Geologie · Hydrogeologie · Probenahme
 Trinkwasser-, Grundwasser- und
 Abwasseraufbereitung

AWIA Umwelt GmbH · Am Leinekanal 4 · 37073 Göttingen

Stadt Uslar
 Frau Möhle
 Graftstraße 7

37170 Uslar


DAC-PL-0099-00-10

 Nach DIN EN ISO/IEC 17025
 akkreditierte Probenahmestelle.

Dipl.-Geogr. Christian Etzler
 Telefon-Durchwahl: -75
 E-Mail: etzler@awia.de
 11.04.2008

**Bebauungsplan „Fotovoltaikanlage Volpriehausen“
 (ehem. Betriebsgelände der Fa. Buder)
 Gutachterliche Stellungnahme zur Untergrundsituation**

Sehr geehrte Frau Möhle,

im Telefonat vom 09.04.2008 baten Sie uns um eine gutachterliche Stellungnahme über die Untergrundsituation im Bereich des Bebauungsplans „Fotovoltaikanlage Volpriehausen“. Wir kommen dieser Bitte hiermit gerne nach.

Ausgangssituation (siehe Karte in der Anlage):

Die ehemalige Glashütte Buder war im Jahre 2005 unter gutachterlicher Begleitung der AWIA Umwelt GmbH geordnet rückgebaut worden. Belastete Abrissmaterialien wurden extern entsorgt, der nicht bzw. nur geringfügig belastete mineralische Bauschutt wurde nach dem Brechen und dem Aussortieren von Störstoffen vor Ort in Keller und unterirdische Gänge eingebaut. Weiterhin wurde Bauschutt auf zwei Halden im mittleren Grundstücksabschnitt aufgeschichtet und abschließend mit bindigen Böden abgedeckt. Nach Fertigstellung der Abrissleistungen wurden mehrere Grundwasserbeobachtungsmessstellen (BB 10 bis BB 17) im Abrissareal errichtet. Vor dem Hintergrund möglicher Nachnutzungen des Gebiets wurde im Juli 2006 eine Planungskarte erstellt, in der Grobeinteilungen für Bereiche mit hochbaufähigem Untergrund, für Verkehrsflächen sowie für Bereiche mit der Möglichkeit ebenerdiger Bebauung ausgewiesen sind. Zusätzlich beinhaltete dieser Plan auch für Nachbebauungen gesperrte¹ Abschnitte.

¹ Die Festlegung der gesperrten Bereiche orientierte sich an ehemaligen Gebäuden mit Kellern bzw. den Bereichen mit Aufholdungen. Die Beibehaltung der Grenzlinie im Randbereich ist nicht als strikt zu bewerten und kann modifiziert werden.

Geplantes Bauvorhaben (Fotovoltaikanlage):

Im westlichen Bereich der ehemaligen Glashütte hat die Fa. Emmermann vor einigen Jahren eine Fotovoltaikanlage auf Stahlkonstruktionen errichtet. Diese Anlage soll wieder rückgebaut werden und an gleicher Stelle soll eine neue, gleichartige Anlage aufgestellt werden. Der Bebauungsbereich soll nun in einem Bebauungsplan bearbeitet werden.

Beurteilung des geplanten Standorts hinsichtlich des Bauvorhabens:

Die Fotovoltaikanlage soll im Bereich der früheren Schleiferei (Geb. Nr. 4), Automatenatzerei (Nr. 5) und Trocknung/Kühlbänder (Nr. 6) errichtet werden. Dieser Bebauungsabschnitt war teilunterkellert, die Kellerdecke wurde eingerissen und der Keller mit Bauschutt verfüllt. Die Oberfläche des Abrissbereichs wurde mit Bauschuttrecyclingmaterial mit Mächtigkeiten zwischen 30 und 80 cm abgedeckt. Randlich des B-Plan-Bereichs existiert eine Grundwassermessstelle (BB 16).

Die geplante Nutzung ist als unsensibel einzustufen, es werden lediglich technische Apparaturen auf Stahlkonstruktionen oberirdisch aufgestellt. Aus diesem Grunde bestehen gutachterlicherseits prinzipiell keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

Empfehlungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben:

- a) Die vorhandene Grundwassermessstelle BB 16 muss erhalten und ggf. im Zuge der Baumaßnahmen gesichert werden. Im Falle einer Beschädigung der Messstelle oder der Zerstörung ist in Abstimmung mit dem Landkreis Northeim, SG IV, Ersatz zu schaffen. Die Zutrittsmöglichkeit zum Brunnen durch Probennehmer ist sicherzustellen.
- b) Der auflagernde Recyclingbauschutt kann im Zuge der Gründungsarbeiten im Nahbereich umgelagert werden und vor Ort verbleiben.
- c) Sollten die Fundamente der Anlagen tiefer als das alte Fußbodenniveau der Buder-Gebäude gegründet werden, sind Aufbruchmaßnahmen an den Sohlen/Fundamenten sowie Boden-Aushubmaßnahmen gutachterlich zu begleiten. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass generell nicht auszuschließen ist, dass saure Böden in diesem Bereich vorliegen können, die korrosive Eigenschaften aufweisen können.
- d) Sollten im Zuge von Grabungsarbeiten (Fundamente, Verlegung unterirdischer Leitungen) verdrängte Bodenmassen anfallen, so sind diese entsprechenden Deklarationsanalysen gemäß o. g. LAGA-Liste zu unterziehen. Eine Umlagerung verdräng-

ter Böden auf dem ehem. Buder-Grundstück darf nur nach Genehmigung durch den Landkreis Northeim erfolgen.

Fazit:

Einer oberirdischen Bebauung des Planbereichs steht aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen. Die unter „Empfehlungen“ aufgelisteten Punkte sollten im Zuge der weiteren Planung und des Baus beachtet werden.

....→ Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

AWIA Umwelt GmbH



....→ i. A. Dipl.-Geogr. C. Etzler

Anlagen: 1 Plan



Salzhalde

Bauschutt-Halde
(ca. 1.300 m³, Höhe 2,30 m)

Bauschutt-Halde
(ca. 1.850 m³, Höhe 3,50 m)

B-Plan-Bereich

Reaktive Wand
(unterirdisch)

Seniorenheim

Seniorenheim

38

Auftrag

38
81

5