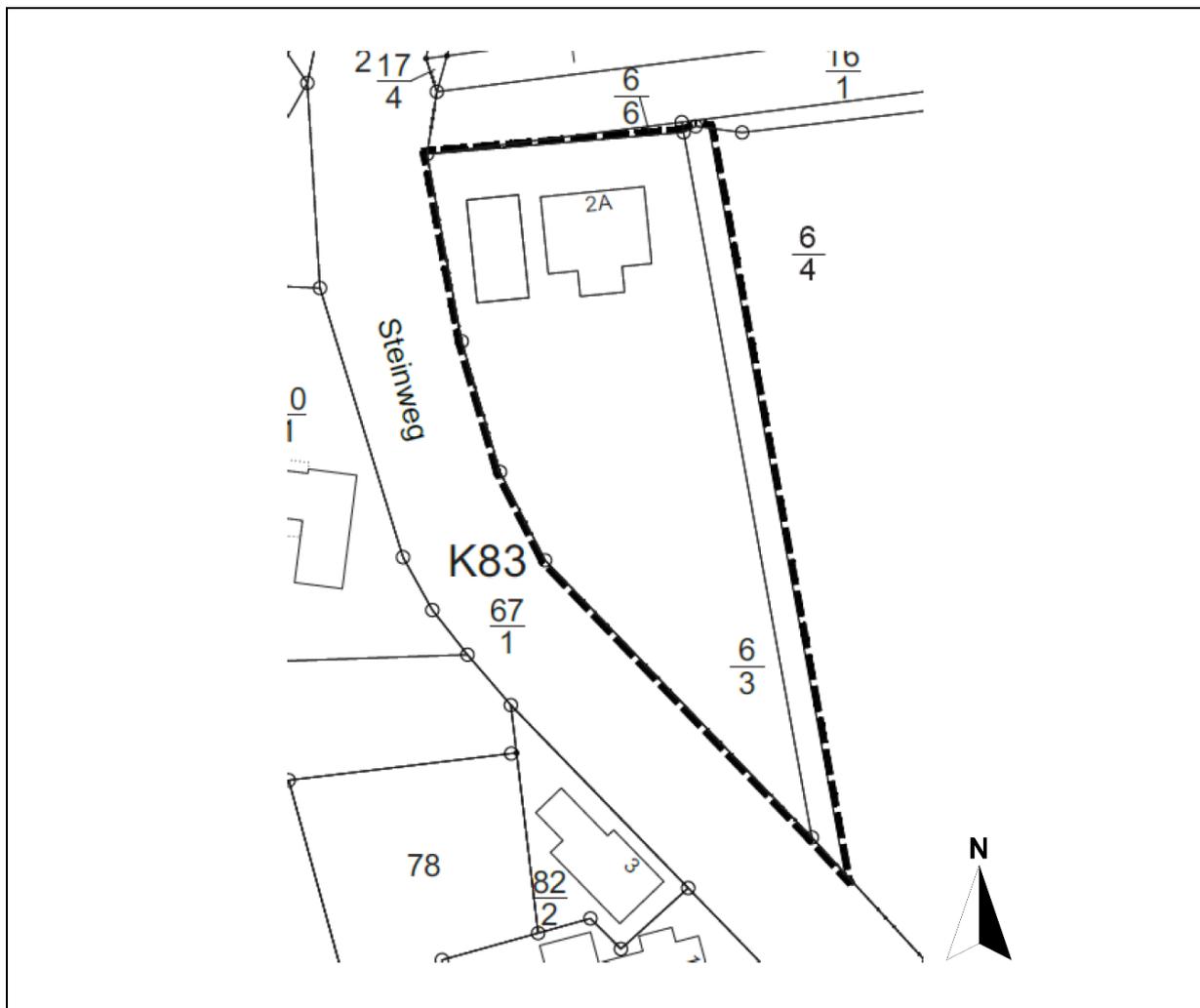




Bebauungsplan "An der Warne" in der Ortschaft Werlaburgdorf, Gemeinde Schladen-Werla

BEGRÜNDUNG



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbetei- ligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Be- hörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Be- hörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeitsbetei- ligung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeitsbetei- ligung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
13.10.22						

Stand vom 18.11.2022

Bearbeitet von **BÖREGIO** Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Braunschweig, Dr. Ing. Rainer Mühlnickel
in Abstimmung mit dem Fachbereich für Bau, Umwelt und Liegenschaften der Gemeinde Schladen-Werla

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einführung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplanung	7
3.3 Landschaftsplanung	7
4. Planinhalt	7
4.1 Nutzung des Baugrundstückes	7
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	8
4.2 Erschließung	8
4.2.1 Verkehrsflächen	8
4.2.2 Ver- und Entsorgung	8
4.3 Grünflächen	9
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4.5 Lärmschutz	9
4.6 Niederschlagswasser	9
4.7 Solare Strahlungsenergie	9
5. Flächenbilanz	10

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Warne“ in der Ortschaft Werlaburgdorf der Gemeinde Schladen-Werla sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zweites Wohngebäude geschaffen werden. Das Plangebiet beträgt ca. 2.063 m² und umfasst die Flurstücke 6/3 und 6/4 der Flur 12 der Gemarkung Werlaburgdorf.

Der/die Eigentümer/in möchte zur dauerhaften Wohnnutzung einen barrierefreien Bungalow auf dem eigenen Grundstück errichten. Bisher existiert noch kein Bebauungsplan für diesen Geltungsbereich. Um den Bau zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Das Gebäude soll sich unauffällig im Garten unter den alten Bäumen auf dem vorhandenen Grundstück einfügen.

Die Ortschaft Werlaburgdorf liegt östlich der Autobahn 36 an der Landesstraße 615; auf der Entwicklungsachse Braunschweig- Wolfenbüttel- Bad Harzburg im naturräumlichen Raum der Oker bzw. der Warne.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt an der Straße „Steinweg“. Es ist gekennzeichnet durch ein längliches Grundstück, das im Osten und im Süden an eine landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzt und im Westen an eine lockere Bebauung von ehemals landwirtschaftlichen Hofflächen der Ortschaft Werlaburgdorf.

Der Bebauungsplan wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach dem § 13b BauGB durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Warne“ der Ortschaft Werlaburgdorf wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2021 beschlossen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an der im Zusammenhang bebauten Ortschaft festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 unter 10.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

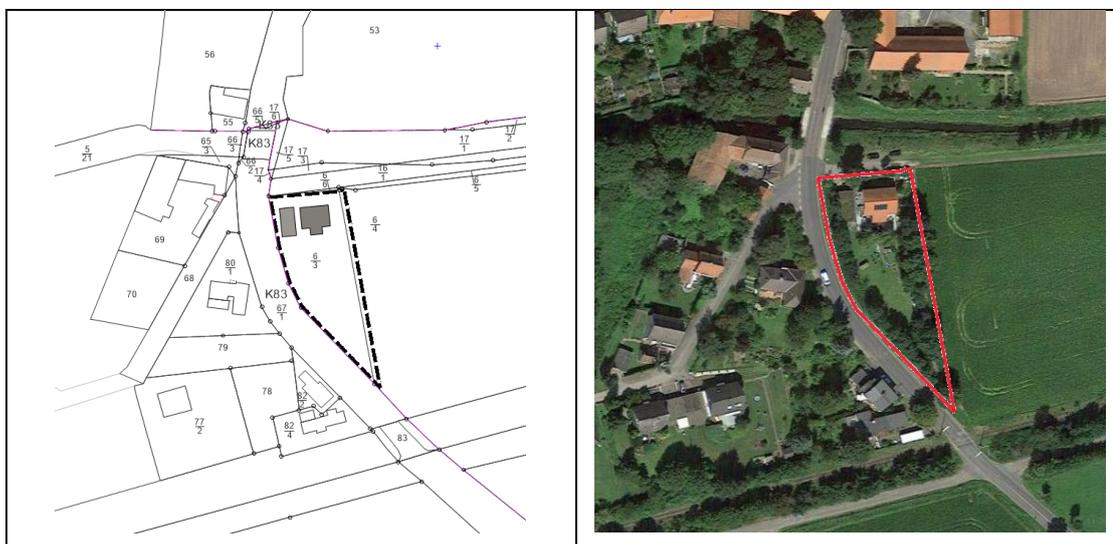
über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

Bei der Neuaufstellung des vorhandenen Flächennutzungsplans muss das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Ortschaft Werlaburgdorf, Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Warne“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2022

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft Werlaburgdorf in der Gemeinde Schladen-Werla im Landkreis Wolfenbüttel (Niedersachsen). Die Ortschaft Werlaburgdorf hat ca. 755 Einwohner. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 6/3 und 6/4. Insgesamt beträgt der Planungs- und Geltungsbereich ca. 2.063 m².

Die Ortschaft Werlaburgdorf gehört zur Einheitsgemeinde Schladen-Werla und hat derzeit ca. 9.000 Einwohner. Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungs- und Flächennutzungsplan erfasst. Lt. Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel (1987) ist Schladen naturräumlich gesehen der stärker kontinental geprägten Börderegion zuzuordnen.

Im Geltungsbereich von aktuell 2.063 m² sind auf ca. 1.869 m² Gehölze (Bäume, Sträucher) und Rasen verteilt.

Das Planungsgebiet wird in weiten Bereichen von einer dichten Hecke aus verschiedenen Baum- und Straucharten umgeben. Im Osten grenzt das Grundstück an eine

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

landwirtschaftliche Fläche und im Norden an die Warne. Im Osten wird das Areal durch die Straße Steinweg begrenzt.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft Werlaburgdorf in der Gemeinde Schladen-Werla im Landkreis Wolfenbüttel (Niedersachsen). Die Ortschaft Werlaburgdorf ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Das vorhandene Grundstück wird von einem Grüngürtel aus Sträuchern und Bäumen umgrenzt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Aktuell ist der Geltungsbereich im nördlichen Teil mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bislang ein unbebauter Garten, in dem der Bungalow gebaut werden soll. Von Nord nach Süd in östlicher Lage wurde vom Vorhabenträger ein 3 m breiter Streifen erworben. Diese Fläche diente bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche und wird in das Plangebiet zukünftig integriert.

Der Geltungsbereich soll mit einem zusätzlichen eingeschossigen Wohngebäude ergänzt werden. Das Wohngebäude soll mit einer Doppelgarage inkl. Abstellraum und einer eigenständigen Einfahrt ergänzt werden.

Das Ortsbild im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit werden im allgemeinen Wohngebiet WA allgemein nur folgende Nutzungsarten zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend das Wohnen“, d. h. das Wohnen herrscht erkennbar vor, prägt den Gebietscharakter, aber nicht ausschließlich, wie im reinen Wohngebiet. Das allgemeine Wohngebiet weist im Unterschied dazu zahlreiche Optionen auf, die der nutzungsstrukturellen Durchmischung dienen können.

Es wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelung verhindern soll. Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen.

Die festgesetzte 1-geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten Bebauung eine städtebauliche Ergänzung bilden, die gleichzeitig im Zusammenwirken mit der vorgesehenen Bepflanzung und Begrünung den harmonischen Übergang zur freien Landschaft absichert.

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den „Steinweg“ erschlossen, der an die L615 anbindet. Großräumig ist die Ortschaft Werlaburgdorf über die L615 mit dem Ortschaft Schladen verbunden. Über Schladen wird Werlaburgdorf mit der Autobahn 36 in südwestlicher Richtung erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO begrenzt. Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt.

Die Ortschaft Werlaburgdorf ist durch den ÖPNV hier Bus angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas und einem Breitband-Internetzugang per Glasfaser angebunden und versorgt.

Die Gemeinde Schladen-Werla verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. An Anschluss an die Versorgungsnetze sind geplant.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 6/3 ist Eigentum in Privatbesitz. Der 3 m breite Streifen auf dem Flurstück 6/4 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich soll abgekauft und in den Geltungsbereich integriert werden.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Als Mitglied des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Die Gemeinde Schladen-Werla ist hier als Grundzentrum festgelegt. Dieses Grundzentrum soll nach dem Raumordnerischen Vertrag von 2018 zwischen der Gemeinde Schladen-Werla und dem RGB das gesamte Gemeindegebiet versorgen.

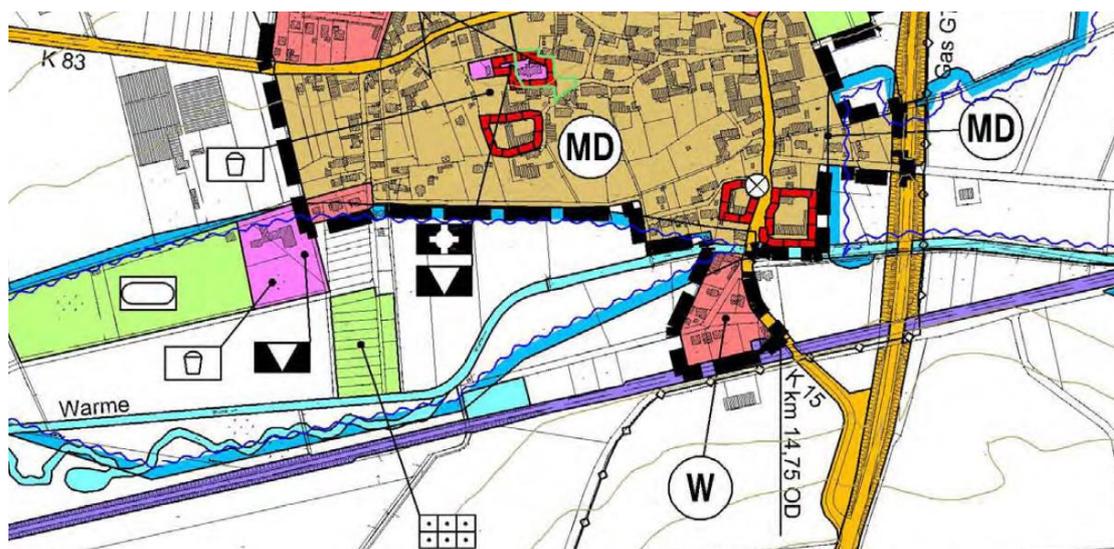
In der Ortschaft Werlaburgdorf befinden sich keine Discounter. Die Nahversorgung erfolgt in der Nachbarortschaft Schladen.

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

Nach dem „Zentrale-Orte-Konzept“ (1.1.1) sind Ortschaften/Ortsteile wichtige Standorte für Wohn- und Arbeitsstätten. Im Sinne der Dezentralen Konzentration soll auf dem Geltungsbereich der Wohnstandort entwickelt werden.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan von 2011 ist das Plangebiet gemäß dem aktuell bestehenden Bebauungsplan nicht dargestellt.



Quelle: Gemeinde Schladen-Werla 2022, 25. Änderung Flächennutzungsplan von 2011, Auszug

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nach § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

3.3 Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Schladen-Werla existiert nicht. Für den Landkreis Wolfenbüttel besteht ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1997, der 2005 teilfortgeschrieben wurde. In dem Landschaftsrahmenplan ist der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft umfassend dokumentiert. Es werden erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (z. B. zu den einzelnen Schutzgütern oder zum Biotopverbund) festgelegt.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstückes

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück dient bisher ausschließlich zum Wohnen und ist deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Die Ortschaft Werlaburgdorf wird überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet fügt sich passend zu der umliegenden westlichen und nördlichen Bebauung und Nutzung ein.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Oberkante für bauliche Anlagen und die maximale Grundfläche bestimmt.

Um eine Bebauung innerhalb der Grundstücke zu ermöglichen und einen hohen Ausnutzungsgrad der verfügbaren Flächen zu erreichen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen.

Die festgesetzte 1-geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten Bebauung eine städtebauliche Ergänzung bilden, die gleichzeitig im Zusammenwirken mit der vorgesehenen Bepflanzung und Begrünung den harmonischen Übergang zur freien Landschaft absichert.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. §23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrsflächen

Die zukünftigen Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des zukünftigen Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der LSW Netz GmbH.

Seitens der Gemeinde Schladen-Werla wird eine Löschwasserversorgung über die Mitbenutzung der technischen Hydranten des Netzbetreibers der LSW Netz GmbH aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz vorgesehen.

Die Versorgung mit Elektrizität soll durch den zuständigen Versorgungsträger LSW Netz GmbH sichergestellt werden.

Ein Anschluss an die Gashauptleitung des Versorgungsträgers WEVG ist geplant.

Die Versorgung mit Telefon kann durch die Deutschen Telekom AG sichergestellt werden. Der Anschluss erfolgt über die vorhandenen Erdkabel in der Straße „Steinweg“.

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel und kann durch die Befahrung der öffentlichen Erschließungsstraße „Steinweg“ abgewickelt werden. Für die Abwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Schladen mbH (AWS) zuständig.

4.3 Grünflächen

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans von ca. 2.063 m² sind auf ca. 635 m² Gehölze (Bäume, Sträucher) und Rasen verteilt. Die Flächen sollten jedoch nach der Fertigstellung des Bungalows durch zusätzliche Grünflächen erweitert werden.

Das Planungsgebiet wird in weiten Bereichen von einer dichten Hecke aus verschiedenen Baum- und Straucharten umgeben. Im Osten grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche und im Norden an die Warne. Im Osten wird das Areal durch die Straße Steinweg begrenzt.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden nicht zugelassen. Damit soll erreicht werden, dass der Bestand an Grünflächen weitgehend erhalten bleibt und untypische Schottergärten ausgeschlossen werden.

Die Bäume und Sträucher, die durch die geplante Baumaßnahme verloren gehen, sollen auf dem Grundstück ersetzt und neu gepflanzt werden.

Auf Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 % sind Dachbegrünungen vorzusehen.

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

4.5 Lärmschutz

Durch den PKW- und LKW Verkehr auf der Straße „Steinweg“ ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Ein weiterer Lärm ist von den landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Plangebietes zu rechnen.

4.6 Niederschlagswasser

Die Gemeinde Schladen-Werla verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser aus der zukünftigen Bebauung muss entweder einer Versickerung vor Ort bzw. einem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden. Die vorgeschlagene Dachbegrünung auf dem geplanten Gebäude und Garage dient zur Speicherung des Regenwassers und zur Verdunstung vor Ort.

4.7 Solare Strahlungsenergie

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2.063 m².

Nutzung	Fläche	Anteil
Bebaute vorhandene Fläche:	194 m ²	9,4 %
Bebaubare Fläche:	1.223 m ²	59,3 %
Verkehrsfläche:	11 m ²	0,5 %
Grünfläche:	635 m ²	30,8 %
Gesamt:	2.063 m ²	100 %