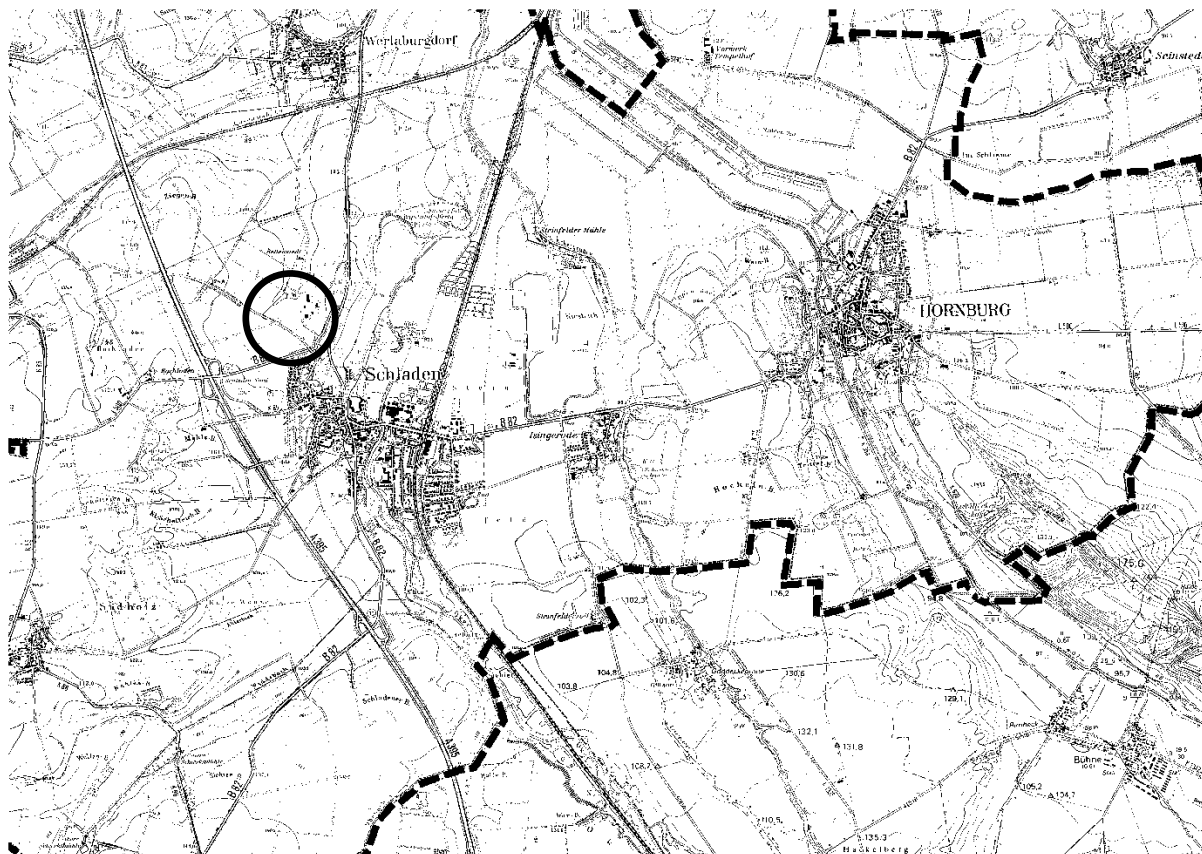


Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 4. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000
(TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-



Stand: 08/2023
§ 10(1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb
M. Pfau, A. Hoffmann; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
1.4	Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung	5
2.0	Planinhalt/ Begründung	7
2.1	Baugebiete	7
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.1.3	Bauweise, Baugrenzen	8
2.2	Verkehrsflächen /Erschließung	9
2.3	Grünordnung	9
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Brandschutz	10
2.6	Denkmalschutz	11
2.7	Bodenschutz	11
2.8	Immissionsschutz	11
2.9	Landwirtschaft	13
2.10	Kampfmittel	13
3.0	Umweltbericht	14
3.1	Einleitung	14
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	15
3.2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	16
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.2.2	Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	17
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	22
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	23
3.2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	24
3.3	Zusatzangaben	24
3.3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	24
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	24
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
3.4	Quellenangaben	26
4.0	Naturschutzfachliche Bilanzierung	27
5.0	Flächenbilanz	29
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	29
7.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	32
8.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	33
9.0	Verfahrensvermerk	35

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Einheitsgemeinde Schladen-Werla liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel. Nördlich und östlich des Gemeindegebietes grenzen die Samtgemeinden Börßum, Heiningen und Flöthe, im Westen die Stadt Salzgitter und die Samtgemeinde Liebenburg, im Süden die Stadt Goslar und im Südosten das Bundesland Sachsen-Anhalt an.

Die aus den Gemeinden Schladen, Hornburg, Gielde, Werlaburgdorf, Beuchte, Isingerode und Wehre bestehende Einheitsgemeinde hat nach gemeindeeigener Zählung rd. 8872 Einwohner (31.05.2018).

Naturräumlich gesehen ist Schladen der stärker kontinental geprägten Bördenregion¹⁾ zuzuordnen.

Für die Gemeinde Schladen-Werla gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) für das Gemeindegebiet Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) östlich von Isingerode dar.

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Schladen-Werla das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾. Hier ist der Ortschaft Schladen als Grundzentrum sowie der Ortsteil Hornburg mit grundzentraler Teilfunktion festgelegt. Durch das Gemeindegebiet führt die BAB 36 (ehemals BAB 395) Braunschweig – Wolfenbüttel – Bernburg/ A 14 mit den Anschlussstellen Schladen Süd mit der L 615/ B 82 und Schladen Nord an die L 500/ B 82. Einbindung in das überregionale Schienenverkehrsnetz besteht durch die Bahnlinie zwischen den Knotenpunkten Vienenburg und Braunschweig, die im RROP als sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr IV 1.3 (2) festgelegt ist, und über den Bahnhof in Schladen die Erreichbarkeit sichert.

Die Ortschaft Schladen, zentral im Gemeindegebiet gelegen, hat z. Zt. rd. 4.000 Einwohner. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion ist insbesondere das Ortszentrum

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, 1997

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, sowie 1. Änderung

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

noch durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben und Einzelhandel sowie die Zuckerfabrik geprägt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) innerhalb der Fläche, die als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)); ansonsten handelt es sich um Flächen die im RROP als Siedlungsbereich beschrieben sind. Die Fläche liegt eingebettet in Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft - aufgrund ihres Standortpotentials (III 2.1 (6) und III 3 (3)).



Westlich des Plangebiets verläuft in ca. 650 m Entfernung die Bundesautobahn BAB 36. Ebenfalls ca. 1 km westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Boklah und östlich das Landschaftsschutzgebiet Kaiserpfalz – Werla.

Die Gemeinde sieht die Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst an (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die ehemalige Samtgemeinde Schladen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (1979 in Kraft getreten), der den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit der Neubekanntmachung 2011 nach der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) darstellt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist diese Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

Aufgrund eines vorliegenden Ansiedlungsbestrebens im Norden der Fläche sowie aufgrund der Entwicklungsabsicht der Gemeinde für die südlichen Flächen, wird die Ausweisung eines Industriegebietes erforderlich. Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 BauNVO für das Plangebiet ein Industriegebiet fest. Die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (Gle) im Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 4. Änderung ist nicht aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt, weshalb im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Gewerbegebiet (GE) in gewerbliche Bauflächen (G) erfolgt. Mit der gleichzeitigen 32. Änderung

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

des Flächennutzungsplanes wird die Planung den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen (Entwicklungsgebot).

Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Des Weiteren liegt der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wolfenbüttel zu Grunde.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Schladen, die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Nachfrage nach Industriegrundstücken und entsprechend der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen nachzukommen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden ca. 7,6 ha Industriegebiet (Gle) auf einer bisher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Fläche bereitgestellt. Die Ressource Boden wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden schon dadurch effizient ausgenutzt, weil die bestehende Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze in die vorliegende Planung übernommen wird. Im Sinne einer nachhaltigen Planung wird im Grundzentrum mit guter Infrastruktur in guter verkehrlicher Erreichbarkeit die Entstehung von Arbeitsplätzen geschaffen.

Für die Planung werden Gewerbeflächen herangezogen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch ackerbaulich genutzt werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist diese Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu großflächigen Versiegelungen und Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, die aufgrund des geltenden Bebauungsplans als bereits zulässig betrachtet werden können (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Durch die vorliegende Planung zusätzlich ausgelöste Eingriffe werden durch ein Fachgutachten erfasst und entsprechend kompensiert (siehe Umweltbericht).

Durch den Betrieb werden Schallemissionen erzeugt, die in einem schalltechnischen Gutachten beurteilt wurden.

Die erneute Auslegung wurde erforderlich, um einen vorhandenen Schmutzwasserkanal unterhalb der Anpflanzfestsetzung im Westen des Plangebietes zu sichern, und gleichzeitig die Anpflanzfestsetzung um 3 m nach Osten zu erweitern.

1.4 Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Planungspflicht besteht auch, z. B. bei vorhandener und zu erwartender Konfliktsituation (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung). Dabei ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Nebeneinander der beabsichtigten und der vorhandenen Nutzung zu gewährleisten. Dieses kann über eine abgeschichtete Festsetzung der Art der Nutzung (WR – WA – MI/ MD – GE – GI), Gliederung der Nutzung unter Wahrung des Gebietscharakters, über Emissionskontingente, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen etc. erfolgen.

Die Konfliktbewältigung hat grundsätzlich nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser in dem Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB manifestiert, nach dem die betroffenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dabei sind auch angrenzende Gebiete in die Abwägung und damit Konfliktbewältigung einzubeziehen. Allerdings können nicht immer sämtliche Konflikte im Rahmen der städtebaulichen Planung abschließend einer Lösung zugeführt werden. Eine Verlagerung auf die nachfolgende Genehmigungsebene ist möglich. Voraussetzung für eine Verlagerung ist jedoch, dass zum einen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu einer Verschärfung oder Verfestigung von Konflikten (z. B. bei Gemengelagen) führen, zum anderen eine Konfliktbewältigung auf der nachgelagerten Ebene überhaupt möglich ist. Letzteres ist regelmäßig der Fall, wenn bei der Plandurchführung der Konflikt durch Verwaltungshandeln in Übereinstimmung mit der planerischen Konzeption bewältigt werden kann⁴⁾. Dabei reicht es im Regelfall aus, wenn die Gemeinde eine prognostische Beurteilung vornimmt.

Grundsätzliche Problematik besteht in dem Verhältnis zwischen der Konfliktlösung einerseits und der planerisch gebotenen Zurückhaltung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes andererseits. Eine abschließende Lösung sämtlicher Konflikte muss und kann i. d. R. nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Hierbei gilt der Grundsatz, dass eine Auseinandersetzung mit den entstehenden Konflikten stattgefunden hat und eine Verlagerung auf nachgelagerte Genehmigungen im Sinne eines Konflikttransfers grundsätzlich möglich ist, sowie die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden.

Solange ein Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben aufgestellt wird, kann ein direkter Bezug zu den von ihm ausgehenden Emissionen und die vorhandene Umgebungsbauung hergestellt werden und konkrete Aussagen zu Schutzabständen etc. getroffen werden.

Aufwändiger stellt sich die Konfliktbewältigung im Zuge von Angebotsplanungen, eine Situation die auf den südlichen Planbereich zutrifft. Hier liegt i. d. R. kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Anhand der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauNVO (Industriegebiet) sind sämtliche in dieses Spektrum zulässigen resp. zugelassenen industriellen Nutzungen möglich. Inwiefern der Nutzungskatalog bei der Umsetzung in vollem Umfang in Anspruch genommen wird, kann in der Planungsphase nicht abschließend festgelegt werden. In den Planüberlegungen hat die Gemeinde diejenigen Nutzungen zugrunde gelegt, die bei einer vollständigen Ausnutzung der Festsetzungen – im Sinne einer "worst case" Betrachtung – das gesamte mögliche Konfliktpotential widerspiegelt. Erst nach Ermittlung dieses Umfangs erfolgt entweder durch Festsetzungen eine Konfliktlösung im Rahmen des Bebauungsplanes (z. B. Festsetzung von Emissionskontingenten, Ausschluss von Störfallbetrieben) oder durch Abwägung im Rahmen der Begründung und damit Aufzeigen von möglichen Lösungen für eine Konfliktlösung auf der nachgelagerten Genehmigungsebene. Dabei ist nicht ausschließlich auf notwendige Schutzabstände abzustellen; in die Planüberlegungen können auch technische Maßnahmen wie z. B. bauliche Vorkehrungen einbezogen werden. Letztendlich kann auch eine Ablehnung eines immissionsschutztechnischen Genehmigungsantrages der Konfliktlösung beitragen, unter der Voraussetzung, dass das jeweilige Fachrecht diese Möglichkeit eröffnet.

⁴⁾ BVerwG, Beschluss vom 30.08.1994 – 4B 105.94

Abschließend bleibt festzuhalten, dass ein Bebauungsplan nicht immer sämtliche Konflikte abschließend regeln kann oder muss. Es ist grundsätzlich eine Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzuges möglich. Der Umfang der Verlagerung sowie der von der Gemeinde zu treffenden Planüberlegungen ist abhängig von dem Planverfahren. Hierbei ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall schließt die Gemeinde Störfallbetriebe aufgrund der Nähe zu Arbeitsstätten sowie der BAB 36 aus. Gleichfalls wird mittels Emissionskontingenten eine schalltechnische Regulierung der Fläche vorgenommen. Insofern werden nicht sämtliche in einem Industriegebiet möglichen Nutzungen umsetzbar sein. Die Überprüfung der Zulässigkeit weiterer Nutzungen hat im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Der Plan ist, obwohl u. a. für einen konkreten Betrieb vorgesehen, ein sog. Angebotsplan. Da hier ohne die Festsetzung von Nutzungsausschlüssen alle Arten der Nutzungen gem. § 9 BauNVO zugelassen wären, werden über eine textliche Festsetzung bestimmte Arten baulicher Nutzung ausgeschlossen (s. 2.1.1). Zusätzlich wird das Industriegebiet schalltechnisch reguliert, so dass es sich um ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) handelt. Aufgrund des geplanten Nutzungsspektrums erfolgt für die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Industriegebietes. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" existieren bereits ein Gle 1 und ein Gle 2 außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches. Um hier Verwechslungen auszuschließen, werden die Industriegebiete mit Gle 3 und Gle 4 und Gle 5 tituliert.

In der Gemeinde Schladen existieren weitere Industriegebiete z. B. direkt östlich des Planbereichs (Bebauungsplan "Gewerbegebiet" mit seinen Änderungen- im Speziellen der 5. Änderung), die eine uneingeschränkte Nutzung eines Industriegebietes mit dem angrenzenden GI zulassen. Insofern macht die Gemeinde von einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften im Verhältnis zueinander gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangeltungsbereich wird eine rd. 7,7 ha große Fläche als eingeschränktes Industriegebiet auf einer bisher als Gewerbegebiet überplanten Fläche festgesetzt. Die Gebietskategorie "eingeschränktes Industriegebiet" (Gle) berücksichtigt dabei einerseits den aktuellen Bedarf an Industrieflächen für ein geplantes Vorhaben, andererseits die östlich angrenzende gewerbliche und industrielle Prägung des Ortes.

Im Rahmen einer konkreten Vorhabenplanung hat sich herausgestellt, dass hierfür Flächen erforderlich sind, die nicht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans "Ge-

werbegebiet", 2. Änderung entsprechen. Durch die Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) werden die Voraussetzungen für die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Betriebes planungsrechtlich gesichert.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Gle** bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, die als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig wären, sowie Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die südlich angrenzende gewerbliche und industrielle Nutzung und die verbundenen Arbeitsplätze, zum anderen die Verkehre auf der BAB 36 zu schützenden. Zugleich dient die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion von Emissionen. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen und aufgrund des Nutzungsbedarfs mit 0,8 festgesetzt.

Gegenstand der Änderung ist eine Anhebung der Höhenfestsetzung baulicher Anlagen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird im überwiegenden Planbereich von 11 m auf 15 m und in einem begrenzten Planbereich im Norden des Plangebiets auf 24 m angehoben. Diese Planänderung zielt auf die konkrete Vorhabenplanung und die hierfür erforderlichen Gebäudekubaturen ab. Die hierdurch bedingte höhere Grundstücksausnutzung entspricht dem gem. § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Festsetzung der maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen entfällt aufgrund der nur schwer übertragbaren Geschossigkeit des Wohnungsbaus auf eine industrielle Nutzung.

Die Festsetzung der Höhen erfolgt über die maximale Gesamtgebäudehöhe. Bezugsebene ist die Höhenlage des in der Straßenkrone liegenden Punktes von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudemitte führt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder Gefälle zu verändern. Diese Regelung wird getroffen, um auf die natürliche Modulation des Geländes einzugehen, weil der Planbereich in einem geringen Steigungsverhältnis von Norden nach Süden um ca. 10 m ansteigt. Die hier vorhandene Erhebung fällt in einem deutlich steileren Steigungsverhältnis zur westlichen Planbereichsgrenze ab.

Die textliche Festsetzung, die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeiten dieser Höhe durch technische Anlagen und Bauteile regelt, wird aus dem Urplan übernommen.

2.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Da bei der Festsetzung eines Industriegebietes üblicherweise von großen Baukörpern auszugehen ist, wird abweichend von der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Die Festsetzung der Baugrenze wird mit einem Abstand von 10 m zum südwestlichen Baugebietsrand, einem Abstand von 13 m zum überwiegenden Teil des nordwestlichen Baugebietsrand und einem Abstand von 7,0 m zur östlichen Baugebietsgrenze aus dem bestehenden Plan übernommen, wobei die nordwestliche Baugrenze im Norden des

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Planbereichs begradigt wird. Dadurch entsteht in der nördlichen Spitze des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft eine zusätzliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen. Die Art der Bepflanzung wird aus dem geltenden Bebauungsplan entsprechend übernommen.

Geändert wird außerdem die Lage der Baugrenze am nordöstlichen Plangebietsrand. Durch die Verlagerung des dort befindlichen 5,0 m breiten Pflanzstreifens in den äußerst nördlichen Planbereich, rückt die Baugrenze bis auf 6,0 m an die Plangebietsgrenze heran. Hierdurch wird der nordöstlich gelegene Weg, auf dem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird, direkt an die überbaubaren Flächen angegliedert.

Die Anordnung ermöglicht auch zukünftig eine große Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksausnutzung.

2.2 Verkehrsflächen /Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Eine Änderung der Erschließung ist durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 4. Änderung nicht geplant.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße "Im Gewerbegebiet". Eine innere Erschließung im Plangebiet ist nicht geplant, um eine flexible Aufteilung vor allem größerer Grundstückszuschnitte auch weiterhin zu ermöglichen. Die Erschließung der Grundstücke kann dann über private Verkehrsflächen erfolgen.

Nördlich verläuft ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu einer Fläche für Versorgungsanlagen, welches aus der bestehenden Planung übernommen wird.

- Park- und Stellplatzflächen

Die für die Betriebe erforderlichen, privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

- Öffentliche Personennahverkehr

Eine Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht in einer Entfernung von ca. 900 m vom Plangebiet.

2.3 Grünordnung

Weitreichende Änderungen zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zur Grünordnung werden nutzungsbedingt im geplanten Bebauungsplan nicht getroffen.

Das Planungsgebiet ist, außer an der östlichen Plangebietsgrenze, von Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Der Bebauungsplan setzt für die Randbereiche des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderer Vegetation fest. Ca. 50 % der geplanten Bäume (93) werden als Bäume I. Ordnung gepflanzt, die einzeln oder in Gruppen zu je drei der gleichen Art zu pflanzen sind. Im Westen des Plangebietes verläuft unterhalb der Anpflanzfestsetzung ein Schmutzwasserkanal der LSW Netz GmbH & Co KG, welcher mit seinem Schutzstreifen in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen ist. Da der Schutzstreifen rd. 3 m in die Anpflanzfestsetzung hineinragt, und einerseits eine entsprechende Sicherung des Kanals vor Beschädigung zu erfolgen hat, andererseits die Umsetzbarkeit

der Anpflanzungen gewährleistet werden muss, wurde die bestehende Anpflanzfestsetzung um 3 m in Richtung Osten von 10 m auf 13 m erweitert. Entsprechend der Stellungnahme der LSW dürfen flachwurzelnde Sträucher innerhalb dieses Bereiches gepflanzt werden. Ansonsten gilt der Grundsatz für Kabel und Leitungen, dass diese durch Schutzmaßnahmen (Abstand oder Wurzelschutz) vor Beschädigungen durch Wurzelwerk zu schützen sind.

Die Pflanzbindung entlang der Nordostseite entfällt, wodurch der nordöstlich gelegene Weg, auf dem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird, in einem Abstand von nun 3,0 m an die überbaubaren Flächen angrenzt. Die an dieser Stelle entfallenen Anpflanzungen erfolgen stattdessen in der nördlichen Plangebietsspitze innerhalb des Freiraums der durch die Begradigung der nordwestlichen Baugrenze entstanden ist. Die Art der Bepflanzung wird aus dem geltenden Bebauungsplan entsprechend übernommen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Einbindung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Gemeinde Schladen vorgesehen. Die weitere Abstimmung der Ver- und Entsorgung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung obliegen der Abwasserbeseitigung Schladen. Die Fläche für die Wasserversorgung im Nordosten des Planbereiches wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Für mögliche Hinterliegerschließungen und andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Wertstoffe, Müllbehälter oder Sperrmüll dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich aber auch auf den privaten Grundstücken die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieses gilt insbesondere für die im Bereich des westlichen Pflanzstreifens verlaufende Schmutzwasserleitung der LSW.

2.5 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Stellen (Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr Schladen) geregelt.

Grundsätzlich gilt, dass die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sicherzustellen sind. Für Gewerbe- und Industriegebiete sind gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW mindestens 96 m³/Std. für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Darüber hinaus sind die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Nds.) i. V. m. DIN 14090 zu beachten.

2.6 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht bekannt.

2.7 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. Angaben über die Lage in einem Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet, die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Insoweit erfolgt ein Eingriff in bisher ungestörten Boden.

2.8 Immissionsschutz

Zum Schutz der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor Lärm wurde die Planung einer schalltechnischen Untersuchung⁵⁾ unterzogen. Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation des Industriegebietes erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005⁶⁾ unter Beachtung der Regelungen der TA Lärm⁷⁾. Geräusch-Vorbelastung aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen resp. bauleitplanerisch gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten liegt vor, welche maßgebend für die schalltechnische Beurteilung sind. Die

⁵⁾ Bonk- Maire- Hoppmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“, Gemeinde Schladen-Werla, Gutachtennummer: 19073, vom 07.06.2019

⁶⁾ DIN 18005, Teil 1"Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

⁷⁾ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)

Untersuchung ist dabei zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Nutzung des Vorhabengebietes unter Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden Gebieten, die abgeleitet aus den Bebauungsplänen als allgemeine Wohngebiete einzuordnen sind, möglich ist.

Etwa 300 m südlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Wohngebiet, welches maßgebend für die schalltechnische Einschränkung des Industriegebietes ist.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm heranzuziehen, die für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tage und bei 40 dB(A) in der Nachtzeit liegen. Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in die Abwägung einzustellen. Sie betragen für allgemeine Wohngebiete ebenfalls 55 dB(A) am Tage und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht. Der niedrigere Wert in der Nachtzeit gilt bei der Beurteilung von Gewerbelärmeinflüssen.

Gebiet gem. BauNVO	1805 DIN Orientierung s-Werte Gewerbe u. ä. dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	TA-Lärm dB(A) Tag/Nacht
§ 4 allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 (45) ²⁾	55/40

¹⁾ Tag: 06.00 – 22.00, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

²⁾ Der in Klammern stehende Wert steht für Verkehrslärm nachts.

In dem Gutachten wurde eine Kontingentierung des Lärms – im Sinne der vorliegenden Angebotsplanung – nach DIN 45691⁸⁾ in den Industriegebieten vorgenommen, welche die Obergrenze des in dem Gebiet erzeugten Lärms definiert. Der Bebauungsplan hat die ermittelten Lärm-Emissionskontingente in die Planfestsetzungen aufgenommen, so dass den gesunden Wohnverhältnissen in den angrenzenden Wohngebieten unter Berücksichtigung der geltenden Normen und Rechtsvorschriften Rechnung getragen ist.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente ergeben sich wie folgt:

Teilfläche	LEK, tags 6.00 – 22.00 Uhr	LEK, nachts 22.00 – 6.00 Uhr
Gle 3	70	50
Gle 4	67	50
Gle 5	67	49

In der TA Lärm wird das Industriegebiet i.d.R. mit 70 dB(A) tags und nachts angegeben. Sind die Anlagen oder Anlagenteile nicht bekannt, wie in der Bauleitplanung häufiger vorkommend, kann entsprechend der DIN 18005-1 ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und nachts angenommen werden. Insofern liegen die Werte tags in einem Bereich, welcher für Industriegebiete geeignet ist.

Zusätzlich berechnet das Gutachten richtungsabhängige Zusatzkontingente für die Industriegebiete Gle 3 bis Gle 5 in die von der Wohnbebauung abgewandte Richtung (Nordwesten) für den Beurteilungsraum nachts von 15 dB(A), welche gleichfalls in dem

⁸⁾ DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan mit ihren Richtungssektoren festgesetzt werden. Hierdurch können auch „typische“ Nachtwerte sichergestellt werden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten durch Gewerbelärm werden durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt; sie sind somit nicht erheblich.

Um das abstrakte Planungsinstrument "flächenbezogenes Emissionskontingent" auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelvorhaben handhabbar zu machen bzw. um Schallpegelminderungen durch abschirmende Maßnahmen (Wall, Wand, Gebäude etc.) zu berücksichtigen, lässt der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen textlich zu. So kann eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. Ordnung der Betriebsabläufe dafür sorgen, dass der tatsächlich nutzbare ("wahre") Schalleistungspegel höher als der "immissionsbezogene" Kennwert ist.

Die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der Emissionskontingente sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Gleiches gilt für grundsätzlich zulässiges betriebsbedingtes Wohnen, welches

2.9 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Südosten an landwirtschaftliche Flächen.

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung. Die vorhandenen Drainagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen.

2.10 Kampfmittel

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt. Der Kampfmitteldienst wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung wurde der im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt. Dabei wird die gesamte bauliche Entwicklung durch die Bebauungspläne "Gewerbegebiet", 2. Änderung und "Gewerbegebiet" 4. Änderung in die Bemessung eingestellt. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

Die Planung sieht eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von über 2,0 ha vor, so dass entsprechend Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) es sich um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen handelt, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf. Auf Grundlage des § 50 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Anlage 1).

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Der Beschreibung der Bestandsituation ist der Bebauungsplan "Gewerbegebiet" 2. Änderung zugrunde zu legen.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Industriegebiet zu schaffen. Die Gebietskategorie "eingeschränktes Industriegebiet" (Gle) berücksichtigt dabei einerseits den aktuellen Bedarf an Industrieflächen für ein geplantes Vorhaben, andererseits die östlich angrenzende gewerbliche und industrielle Prägung des Ortes.

Auf insgesamt rd. 7,77 ha setzt der Bebauungsplan, statt der bisher bestehenden Festsetzung eines Gewerbegebietes, ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) fest. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 bereitet der Plan eine Gesamtversiegelung auf insgesamt maximal rd. 6,22 ha vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl bildet zugleich die Obergrenze des Grades der Versiegelung; eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommt durch die vorliegende Planung nicht zum Tragen.

Gegenstand der Änderung ist auch eine Anhebung der Höhenfestsetzung baulicher Anlagen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird im überwiegenden Planbereich von 11 m auf 15 m und in einem begrenzten Planbereich im Norden des Plangebiets auf 24 m angehoben. Diese Planänderung zielt auf die konkrete Vorhabenplanung, und die hierfür erforderlichen Gebäudekubaturen ab. Die hierdurch bedingte höhere Grundstücksausnutzung entspricht dem gem. § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Festsetzung der maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen entfällt deshalb.

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Die Festsetzung der Baugrenze wird mit einem Abstand von 10 m zum südwestlichen Baugebietsrand, einem Abstand von 13 m zum überwiegenden Teil des nordwestlichen Baugebietsrand und einem Abstand von 7,0 m zur östlichen Baugebietsgrenze aus dem bestehenden Plan übernommen, wobei die nordwestliche Baugrenze im Norden des Planbereichs begradigt wird. Dadurch entsteht in der nördlichen Spitze des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft eine zusätzliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen. Die Art der Bepflanzung wird aus dem geltenden Bebauungsplan entsprechend übernommen.

Geändert wird außerdem die Lage der Baugrenze am nordöstlichen Plangebietsrand. Durch die Verlagerung des dort befindlichen 5,0 m breiten Pflanzstreifens in den äußerst nördlichen Planbereich, rückt die Baugrenze bis auf 6,0 m an die Plangebietsgrenze heran. Hierdurch wird der nordöstlich gelegene Weg, auf dem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird direkt an die überbaubaren Flächen angegliedert.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁹⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen^{10) 11)}
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion¹²⁾
- Schutz von Kulturgütern¹³⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)¹⁴⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schladen und des Landschaftsrahmenplans¹⁵⁾ des Landkreises Wolfenbüttel sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt, deren Ergebnis unter dem Punkt naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell"¹⁶⁾. Das Plangebiet wurde bereits durch den Bebauungsplan

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹¹⁾ DIN 18005

¹²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹³⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹⁴⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹⁵⁾ Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel 1997

¹⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

"Gewerbegebiet", 2. Änderung überplant. Deshalb basiert die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf den Ergebnissen dieses Bebauungsplans.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen aus den bereits bauleitplanerisch gesicherten gewerblichen Flächen. Für eine qualifizierte Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB wurde begleitend zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Lärmauswirkungen der geplanten industriellen Nutzung auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld betrachtet. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht, basierend auf dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung ermittelt.

Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der vorliegenden Planungen sind für einzelne Schutzgüter nur geringfügige Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Schladen und umfasst rd. 7,77 ha Fläche. Der darüber liegende rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht derzeit für die gesamte Fläche eine Nutzung als Gewerbegebiet. Die Flächen werden zurzeit de facto als Ackerland genutzt. Diese Nutzung schließt aus, dass sich bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die gem. § 30 BNatSchG eine besondere Bedeutung als Biotope haben, im Plangebiet befinden.

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung eines eingeschränkten Industriegebiets (Gle) aus einem Gewerbegebiet (GE) bereitet planerisch eher keine Beeinträchtigungen vor, weil aufgrund der bisherigen Planung bereits eine Siedlungserweiterung in Verbindungen mit erheblicher Versiegelung des Bodens vorauszusetzen ist.

Ebenfalls sind erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich der Versiegelungen für das Schutzgut Wasser als bereits erfolgt zu betrachten.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt werden noch gesondert zu untersuchen sein. Im Sinne der Minimierung sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung. Insofern könnten jederzeit Bauvorhaben, die im Rah-

men des wirksamen Bebauungsplans möglich sind, umgesetzt werden. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Fläche

Im Plangebiet ist durch die überbaubaren Bauflächen derzeit eine maximal zulässige Versiegelung von 6,22 ha zulässig. Durch die Planung erfolgt keine, über das bisherige Maß hinausgehende Inanspruchnahme unversiegelter Flächen, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht auftreten werden.

b) Schutzgut Mensch

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegungen "Siedlungsbereich" und enthält darüber hinaus keine besonderen Darstellungen. Entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung handelt es sich um einen planerisch gesicherten Bereich für ein Gewerbegebiet.

Höhere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Baugebiets können durch ein höheres Lärmaufkommen des geplanten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) im Vergleich zu dem in einem Gewerbegebiet (GE) zulässigen Lärm auftreten. Bezogen auf den zu erwartenden Industrielärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche im Ergebnis zu Festsetzungen von flächenbezogenen Emissionskontingenten sowie eines Zusatzkontingentes führt. Im Ergebnis werden durch die Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sichergestellt. Der Bebauungsplan schließt Störfallbetriebe zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbereiche aus.

Altablagerungen sind nicht bekannt. Gefährdungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt, können mangels genauer Untersuchungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Biototypen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel bewertet den Bereich des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als einen Biototyp mit geringer Bedeutung an das südwestlich eine Baumreihe mit mittlerer Bedeutung angrenzt. Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sowie die Umweltkarten geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegungen "Siedlungsbereich". Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung gilt das Plangebiet als vollständig bauleitplanerisch gesichert. Entlang der südlichen Grenze der 2. Änderung setzt der Plan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von rd. 0.31 ha als naturnahe Wiese fest, die für das Schutzgut von Bedeutung ist.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete liegen 1,0 km westlich (LSG Boklah) und 0,8 km östlich (LSG Kaiserpfalz Werla). Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Innerhalb der Niedersächsischen Umweltkarten sind für den Planbereich keine besonderen Erfordernisse benannt. Die nächsten, in größerem Zusammenhang bestehenden wertvollen Bereiche als Großvogellebensraum 2010 befinden sich ca. 1,0 km südwestlich, 1,7 km nordwestlich und 1,8 km östlich. Beeinträchtigungen dieser Bereiche sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Durch die angestrebte Entwicklung eines Industriegebietes aus einem Gewerbegebiet wird es nicht zu zusätzlichen Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen im Planbereich kommen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der bisherigen Festsetzung des Planbereichs als Gewerbegebiet gilt die Fläche als überplant. Die z. Zt. noch vorhandene Ackerfläche zählt darüber hinaus hinsichtlich ihrer Naturnähe zu den bedingt naturfernen Biotoptypen (von geringer Bedeutung), durch deren Inanspruchnahme nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind.

Für Brutvogelarten des Offenlandes besitzt die Fläche eine eingeschränkte Eignung. Feldlerchen gehören zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meinungsverhalten gegenüber vertikalen Strukturen auf (60 m – 120 m Abstand). Östlich des Plangebietes befindet sich der bereits bebaute Teilbereich des Gewerbegebietes, nördlich eine Hofstelle im Außenbereich sowie südlich die Bestockung entlang des „Gielder Weges“, welche eine Einschränkung der Nutzbarkeit durch die Feldlerche bedingt. Zusätzlich bildet der Graben westlich der Fläche eine Zäsur zur offenen Landschaft. Kleinere Flächen (< 10 ha) und schmale Flächen (< 100 m) werden von der Feldlerche in der Regel nicht besiedelt. Durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit kann ein direkter Eingriff in das Artenschutzrecht gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Der Landkreis Wolfenbüttel zählt zu den Verbreitungsgebieten des Feldhamsters. Die Fortpflanzungszeit des Feldhamsters ist von April bis August. Die Winterruhe beginnt er spätestens Ende Oktober. Bei einer Erfassung und artenschutzrechtlichen Bewertung¹⁷⁾ wurden im Jahr 2021 die Feldlerche zweimal mit Brutverdacht am Westrand des Plangebietes sowie mit einer Brutzeitfeststellung im Plangebiet und zwei weiteren Brutzeitfeststellungen jeweils im Abstand von ca. 100 m nordwestlich und südlich der Plangebietsgrenze kartiert. Zusätzlich wurden zwei Rebhühner mit Brutverdacht registriert. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass ein Ausgleich für drei Feldlerchenpaare und ein Rebhuhnpaar resultiert. Feldhamster wurden nicht gefunden. Dieses resultiert auch aus den ungeeigneten Bodenverhältnissen.

Im Ergebnis sind entsprechende CEF-Maßnahmen vor Eingriff als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Das Gutachten hierzu weiter:

¹⁷⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Bbauungsplan Gewerbegebiet, 4. Änderung, Brutvögel und Feldhamster – Erfassung und artenschutzrechtliche Bewertung, Braunschweig, den 18.08.2021

" Die diesjährige Brutvogelerfassung ist eine Momentaufnahme des Brutgeschehens. In anderen Jahren können die Brutreviere und Brutplätze, abhängig von der Flächenbewirtschaftung, an anderen Stellen liegen. Vor der Umsetzung konkreter Planungen ist deshalb ggf. eine aktuelle Brutvogelerfassung erforderlich."

Vor Inanspruchnahme der Flächen werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen abschließend abgestimmt. Ggf. wird hierzu auch –entsprechend der Aussage des Gutachtens- eine neue Kartierung erforderlich.

d) Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist dem bebauten Siedlungsbereich zuzuordnen und lässt eine Versiegelung von bis zu 6,22 ha zu. Die Fläche ist aufgrund der realen und planerisch festgesetzten Bebauung bis in den Untergrund als überprägt zu werten. Die an die freie Landschaft angrenzenden Ränder des Baugebiets werden mit Anpflanzfestsetzungen versehen. Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Tiefen Gley mit fluviatilen und glazifluvialen Ablagerungen mit einem hohen Anteil pflanzenverfügbarem Wasser und hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit bestimmt, die eine mittlere Nährstoffnachlieferung und ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Durch den hohen und schwankenden Grundwasserstand sind Gleye im Winter und im Frühjahr nass, luftarm und kalt, im Sommer und im Herbst trocken, rissig und fest. Es handelt sich um einen Boden der Urstromtäler, der vorwiegend für Grünlandnutzung und Bewaldung geeignet ist.

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung überformt.

Die Böden weisen ein hohes Bindungsverhalten gegenüber Schadstoffen, hier für Cadmium, auf. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist hoch. Die Böden besitzen eine hohe Anfälligkeit gegen Wind-, und eine geringe Anfälligkeit gegen Wassererosion.

Im Planbereich liegt eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt bei 46 - 85, die Ackerzahl bei 42 - 87.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,

- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz¹⁸⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind, durch die bisher vorhandene landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung als Industriegebiet wesentlich ändern. In den versiegelten Bereichen – hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen wird es wesentliche Eingriffe geben.

Im Bereich von Versiegelungen in dem Industriegebiet durch Bebauung wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind jedoch durch den geltenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung als erfolgt anzunehmen.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung wurde im bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung teilweise durch die Festsetzung von Grünanpflanzungen berücksichtigt. Ansonsten ist das Plangebiet als überbaut anzusehen.

e) Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III°B des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen

Westlich grenzt ein Graben an das Plangebiet, andere Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Aussagen zur Sickerwasser- rate und Austauschhäufigkeit des Grundwassers liegen nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nicht vor. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt im sehr hohen Bereich > 200 mm. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird mit 250 – 300 mm als sehr hoch angegeben. Während der südliche Planbereich als grundwasserverzehrend eingestuft wird, liegt die Grundwasserneubildungsrate im geringen Bereich.

Eine zusätzliche Neuversiegelung unversiegelter Flächen erfolgt im geplanten Industriegebiet gegenüber dem gesicherten Gewerbegebiet nicht, somit kommt es zu keiner Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind deshalb sehr gering.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen gesicherten Nutzung als beeinträchtigt zu bewerten.

Zur Ermittlung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft ist der bestehende Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung zugrunde zu legen, nach dem der Planbereich für das Schutzgut Klima/Luft nicht von Bedeutung ist. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft wird durch die jetzige Überplanung mit einem eingeschränkten Industriegebiet nur geringfügig eingeschränkt.

¹⁸⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Die Beeinträchtigungen sind im geringen Bereich einzustufen.

g) Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region der stärker kontinental geprägten Börden zuzuordnen. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich der als Gewerbegebiet festgesetzte Planbereich als Ackerfläche, ohne jeglichen Baum und Strauchbestand dar. Das Landschaftsbild ist als beeinträchtigt zu bewerten (Wertstufe 3).

Im Planbereich wird die bisher getroffene Höhenregelung des geltenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet", 2. Änderung geringfügig angehoben von 11 m auf 15 m, zu einer sonstigen Verdichtung der Bebauung kommt es dabei nicht. Vor diesem Hintergrund, werden nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut durch die Planung vorbereitet. In einem Teilbereich erfolgt die Anhebung der zulässigen Höhenentwicklung auf 24 m über GOK. Hierbei handelt es sich um den tiefsten Bereich des zukünftigen Industriegebietes, in welchem die zulässige Höhe angehoben wird. Die Einsehbarkeit ist aufgrund der Lage in einer Senke eingeschränkt gegeben. Durch die wesentlich höhere Lage der angrenzenden Straßen sowie den Abstand von mindestens 450 m zu diesen, wird auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung vorbereitet. Die Einsehbarkeit von der BAB 36 in Süden fahrend wird zusätzlich durch die Ausdehnung der Anpflanzfestsetzungen gemindert. Im Süden entlang des Gilder Weges bestehen bereits wegebegleitend Anpflanzungen, welche durch den festgesetzten 5 m Streifen ergänzt werden. Im Norden kann aufgrund des geplanten Vorhabens keine Anpflanzung erfolgen. Hier ist die Einsehbarkeit aufgrund der Topographie, vorhandener Gebäude und Gehölzstrukturen (Südlich Werlaburgdorf entlang der Bahntrasse) nur eingeschränkt gegeben.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind nicht zu erwarten, weil die Planung auf einen bereits bestehenden Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes aufbaut und deshalb nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter geben wird. War bislang ein Gewerbegebiet prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgüter prägen wird.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Da es zu keiner neuerlichen Flächeninanspruchnahme kommt, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

b) Schutzgut Mensch

Zur vorsorglichen Vermeidung von Lärm- oder sonstigen betrieblichen Beeinträchtigungen der angrenzend lebenden Wohnbevölkerung wird im weiteren Verfahren durch ein Schallgutachten ermittelt, zu welchen Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Schallbelastungen, es für das Schutzgut Mensch kommen kann. Die hieraus für erforderlich gehaltenen Maßnahmen werden in die weitere Planung einfließen.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln. Im vorliegenden Verfahren ist ein Ausgleich nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Vorhandene Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden aus dem geltenden Bebauungsplan in entsprechender Weise übernommen. Die Anpflanzfestsetzungen werden geringfügig umgelagert.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben im Bereich von Gehölzen auch im Umfeld des Plangebietes vorgenommen werden. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist entsprechend zu beachten. Hier muss entweder durch Kartierung oder ggf. mit einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit resp. der Winterruhe reagiert werden.

d) Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB bereits als erfolgt anzusehen und nur in dem, durch die Planung darüber hinausgehenden Maß nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche

Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

e) Schutzgut Wasser

Der Beurteilung der Entwässerung liegt die bestehende Planung "Gewerbegebiet", 2. Änderung zugrunde. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser erfolgt demnach auf dem Grundstück nicht. Hier wird im weiteren Planverlauf ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erstellen und abzustimmen sein.

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen, die Schutzzone III A grenzt östlich an. Die Schutzgebietsverordnung, einsehbar auf der Homepage des Landkreises, ist zu beachten. Sofern Handlungen beabsichtigt sind, die einer Befreiung von den Schutzbestimmungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung bedürfen, ist der zugehörige Antrag zuvor bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu stellen. Besondere Sorgfalt ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase walten zu lassen. Beim Austritt wassergefährdender Stoffe ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde zu informieren

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung gilt durch den bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung als bereits erfolgt. Sie lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

g) Schutzgut Landschaft

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsteils in die freie Landschaft und damit für eine Minimierung der Beeinträchtigungen können Gehölzbepflanzungen am künftigen Siedlungsrand sorgen. Zusätzlich wird die höchste bauliche Entwicklung nur an einem topographisch tiefer gelegenen Bereich zugelassen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Zu den Zielen des Bebauungsplans – die bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines Industriegebiets an einem bereits in Anspruch genommenen Standort – bestehen keine Alternativstandorte innerhalb der Gemeinde bzw. kommen wegen des räumlichen Zusammenhangs zu dem vorhandenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung nicht in Frage.

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren untersucht und abgewogen.

Innerhalb des Planbereichs selber bestehen wenige Spielräume für alternative Planungsansätze, da der Plan keine neue Erschließungsführung festsetzt, sondern die Gegebenheiten – Erschließung von Osten – aufgreift und wegen des hohen Anteils überbaubarer Flächen kaum Alternativen bestehen.

Bei Verzicht auf die Planung müsste die Gemeinde bei Weiterverfolgung ihrer Aufgaben zur Deckung des Eigenbedarfs an Arbeitsplätzen auf andere Flächen ausweichen. Da innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs von Schladen keine freien Flächen zur Verfügung stehen, hieße dies, dass die Gemeinde auf die Eigenentwicklung des Ortes verzichten müsste.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")¹⁹⁾ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

¹⁹⁾ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Hinsichtlich der Erschließung geht die Gemeinde von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines eingeschränkten Industriegebiets (Gle) aus einem bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebiet entsprechend dem vorhandenen Bedarf eines ansiedlungswilligen Industriebetriebs vorzubereiten. Die bisher geltende Grundflächenzahl von 0,8 im gesamten Plangebiet bleibt erhalten. Abweichend von dem bestehenden Bebauungsplan ist eine Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von bisher 11 m auf nunmehr 15 m geplant, und in einem kleineren Planausschnitt im Norden des Plangebiets eine Anhebung auf maximal 24 m. Die als nordöstliche Abgrenzung des geltenden Bebauungsplans festgesetzte 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt zugunsten der Verlagerung der Baugrenze in diese Richtung. Der Ausgleich hierfür erfolgt im äußerst nordwestlichen Planbereich durch eine Umlegung der Baugrenze.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Boden, Fläche, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine Einflüsse auf naturräumlichen Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Einflüsse auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Luft/ Klima und Landschaft sind als gering einzustufen.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt. Anhaltspunkte für Bodenbelastungen oder dem Vorhandensein von Kampfmittel bestehen nicht.

Auf das Gebiet einwirkende, das Industriegebiet negativ beeinflussende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf dem Plangebiet vorkommen, diese sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen kommen insofern nicht vor.

Durch ein Schallgutachten wurden die maximal zulässigen Emissionen ermittelt, welche mittels Emissionskontingenten sowie eines Zusatzkontingentes für den Beurteilungszeitraum nachts in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Im Rahmen des Monitorings wird im Wesentlichen die Einhaltung der zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen abzuschließenden Verträge überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der normalen Überwachung dafür Sorge getragen, dass vom Plangebiet auch zukünftig keine schädlichen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Ortslage und die sonstige Umwelt ausgehen. Zur Bewertung des Arteninventars wurde ein Gutachten erstellt. Spätestens vor Inanspruchnahme der Fläche ist dem Artenschutzrecht abschließend Rechnung zu tragen.

3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Wolfenbüttel: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Schladen- Werla: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)
- Bonk- Maire- Hoppmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zur 3. Änderung des Bebauungs-plans „Gewerbegebiet“, Gemeinde Schladen-Werla, Gutachtennummer: 19073, vom 07.06.2019
- Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Bebauungsplan Gewerbegebiet, 4. Änderung, Brutvögel und Feldhamster – Erfassung und artenschutz-rechtliche Bewertung, Braunschweig, den 18.08.2021

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"²⁰⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

- **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

- **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

- **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

- **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

²⁰⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen.*

▪ Zitatende

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem werden die Planungen gegenübergestellt.

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Rechtskräftiger B-Plan: Gewerbegebiet, versiegelte Flächen 7,77 ha (GRZ 0,8)	6,22	0	0	Rechtskräftiger B-Plan: Industriegebiet, versiegelte Flächen 7,77 ha (GRZ 0,8)	6,22	0	0
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,55	3	1,65	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,56	3	1,68
Nicht überbaubare Flächen, Rasen	1,0	1	1,0	Nicht überbaubare Flächen, Rasen	0,99	1	0,99
Flächen für Versorgungsanlagen, versiegelt	0,01	0	0	Flächen für Versorgungsanlagen	0,01	0	0
Summe:	7,78		2,65	Summe:	7,78		2,67
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)				Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,02

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 2,65 Wertfaktoren bezogen auf 7,78 Hektar, der Flächenwert der Planung beträgt 2,67 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Plus von 0,02 Wertfaktoren vor. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Um potenzielle Offenlandbrüter nicht zu beeinträchtigen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorzusehen. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiet, eingeschränkt (Gle)	7,77	99,9%
davon: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,07	
davon: Anpflanzfestsetzung	0,56	
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01	0,1%
Plangeltungsbereich	7,78	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die **LSW Netz GmbH und Co KG** teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.08.2019 mit:

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 27.06.2019 zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" der Gemeinde Schladen.

Wir haben die Unterlagen aus Sicht unserer Gesellschaft geprüft.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Wasser und Strom sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle, deren Lage aus dem beigefügten Planwerk ersichtlich ist.

Diese Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel und Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Andreas Stark (+49 (5335) 224) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Bei Veräußerung der Flächen sind Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen.

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Eine weitere Planauskunft erhalten Sie unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> für unsere vorhandenen Medien.

Die **Avacon Netz GmbH, Salzgitter** teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2019 mit:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" und die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Gashochdruckleitung Schladen-Schöppenstedt, GTL0001290 (PN 16/ DN 200).

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Anhang

Unsere sich im Planungsgebiet befindliche Gashochdruckleitung Schladen-Schöppenstedt, GTL0001290 (PN 16 / DN 200) ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0001290 beträgt 3,00 m. Das heißt, je 1,50 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden.

Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Bei der späteren Gestaltung des o. g. Planungsgebietes innerhalb des Schutzstreifens weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der o. g. Leitung entfernt bleiben.

Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über den Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Für den Fall, dass unsere Gashochdruckleitung durch ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Die Lage der Gashochdruckleitung entnehmen Sie bitte dem beigefügtem Übersichtsplan der Sparte Gashochdruck.

Anschrift: Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter, Telefon: +491 70/6 48 47 51 (H. Karwacki).

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 20.05.2019 mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom

Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 20.05.2019 mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

- Umweltbelange

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt in ihrer Stellungnahme vom 15.05.2019 mit:

Wir weisen darauf hin, dass die geplanten Anpflanzungen im Westen und Süden des Geltungsbereichs so anzulegen sind, dass keine Beeinträchtigungen des angrenzenden Weges sowie der Ackerflächen durch herüberhängendes Geäst entstehen. Deshalb sind regelmäßige Rückschnitte der Pflanzen durchzuführen. Insbesondere entlang des westlich angrenzenden Ackers ist auf einen ausreichenden Pflanzabstand zur Schlaggrenze zu achten, um das Hereinwachsen von Wurzelmasse und eine Beschattung der Kulturen möglichst zu vermeiden.

Die nördlich und südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Wege sind stets freizuhalten, da diese von großer Bedeutung für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Errei-

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

chung der nachgelegenen Feldmark und Flächen sind. Zu Beeinträchtigungen der Passierbarkeit z. B. durch ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Gewerbe- und Industriegebiet darf es deshalb nicht kommen.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Wolfenbüttel** teilt in seiner Stellungnahme vom 21.05.2019 mit:

Der Bebauungsplan weist ein Industriegebiet in einem Abstand von ca. 650 m östlich der Bundesautobahn A 36 und nördlich der Bundesstraße B 82 sowie der Ortslage Schladen aus.

In diesem Industriegebiet werden Störfallbetriebe i. S. v. § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfallverordnung – 12. BImSchV) aufgrund der Nähe zu Arbeitsstätten und der BAB A 36 ausgeschlossen.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbulasträgers der Bundesautobahn keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesautobahn nicht hergeleitet werden.

Insofern die vorgenannten Anmerkungen im weiteren Bauleitverfahren berücksichtigt werden, kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

Der **Landkreis Wolfenbüttel** teilt in seiner Stellungnahme vom 29.07.2019 mit:

Um artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden, ist es erforderlich, dass im Plangebiet Feldlerchen und Feldhamster zu geeigneten Zeiten kartiert werden. Dabei ist der Leitfaden "Berücksichtigung des Feldhamsters in der Bauleitplanung" (NLWKN 04/2016) zu beachten.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.05.2019 bis einschließlich 23.05.2019 als Offenlage durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 07.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.05.2019 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist vom 01.07.2019 bis zum 08.08.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.06.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

- erneute Öffentliche Auslegung/ erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung verkürzt für die Dauer der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist vom 23.09.2019 bis zum 04.10.2019 stattgefunden. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8.1 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines eingeschränkten Industriegebiets (Gle) aus einem bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebiet entsprechend dem vorhandenen Bedarf eines ansiedlungswilligen Industriebetriebs vorzubereiten. Die bisher geltende Grundflächenzahl von 0,8 im gesamten Plangebiet bleibt erhalten. Abweichend von dem bestehenden Bebauungsplan ist eine Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von bisher 11 m auf nunmehr 15 m geplant, und in einem kleineren Planausschnitt im Norden des Plangebiets eine Anhebung auf maximal 24 m. Die als nordöstliche Abgrenzung des geltenden Bebauungsplans festgesetzte 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt zugunsten der Verlagerung der Baugrenze in diese Richtung. Der Ausgleich hierfür erfolgt im äußerst nordwestlichen Planbereich durch eine Umlegung der Baugrenze.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine Einflüsse auf naturräumlichen Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Einflüsse auf die

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Luft/ Klima und Landschaft sind als gering einzustufen.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt. Anhaltspunkte für Bodenbelastungen oder dem Vorhandensein von Kampfmittel bestehen nicht.

Auf das Gebiet einwirkende, das Industriegebiet negativ beeinflussende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf dem Plangebiet vorkommen, diese sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen kommen insofern nicht vor.

Durch ein Schallgutachten wurden die maximal zulässigen Emissionen ermittelt, welche mittels Emissionskontingenten sowie eines Zusatzkontingentes für den Beurteilungszeitraum nachts in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Der Landkreis Wolfenbüttel wies auf die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen durch Kartierung von Feldlerche und Feldhamster hin. Für Brutvogelarten des Offenlandes besitzt die Fläche eine eingeschränkte Eignung. Feldlerchen gehören zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meidungsverhalten gegenüber vertikalen Strukturen auf (60 m – 120 m Abstand). Östlich des Plangebietes befindet sich der bereits bebaute Teilbereich des Gewerbegebietes, nördlich eine Hofstelle im Außenbereich sowie südlich die Bestockung entlang des „Gielder Weges“, welche eine Einschränkung der Nutzbarkeit durch die Feldlerche bedingt. Zusätzlich bildet der Graben westlich der Fläche eine Zäsur zur offenen Landschaft. Kleinere Flächen (< 10 ha) und schmale Flächen (< 100 m) werden von der Feldlerche in der Regel nicht besiedelt. Durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit kann ein direkter Eingriff in das Artenschutzrecht gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Der Landkreis Wolfenbüttel zählt zu den Verbreitungsgebieten des Feldhamsters. Die Fortpflanzungszeit des Feldhamsters ist von April bis August. Die Winterruhe beginnt er spätestens Ende Oktober.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Da ein zwischenzeitliches Einwandern von Feldlerche und Feldhamster nicht grundsätzlich auszuschließen ist, hat ein entsprechendes Gutachten vor Realisierung der Planung zu erfolgen. Aufgrund von Grundwasserständen und Bodentypen ist der Bereich allerdings eher ungeeignet für Feldhamster.

Der Wasser- und Bodenverband Werlaburgdorf wies auf die schadfreie Ableitung des Niederschlagswassers hin. Grundsätzlich unterhält die LSW ein entsprechendes Kanalnetz, in welches eingeleitet werden kann. Sollten zusätzlich vorhandene Grabensysteme genutzt werden, ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Antrages nachzuweisen, dass keine Verschlechterung der Unterreiner von staten geht.

Den in der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Stellungnahmen Dritter sind nicht eingegangen.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 7.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Für den Feldweg ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geplant. Die Ver- und Entsorgung der technischen Infrastruktur muss erheblich erweitert werden. Dieses ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung erforderlich.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Plan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2019 bis 08.08.2019 öffentlich ausgelegt. Die erneute verkürzte Auslegung fand vom 23.09.2019 bis zum 04.10.2019 statt.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Schladen-Werla unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Schladen-Werla, den

.....
(Bürgermeister)