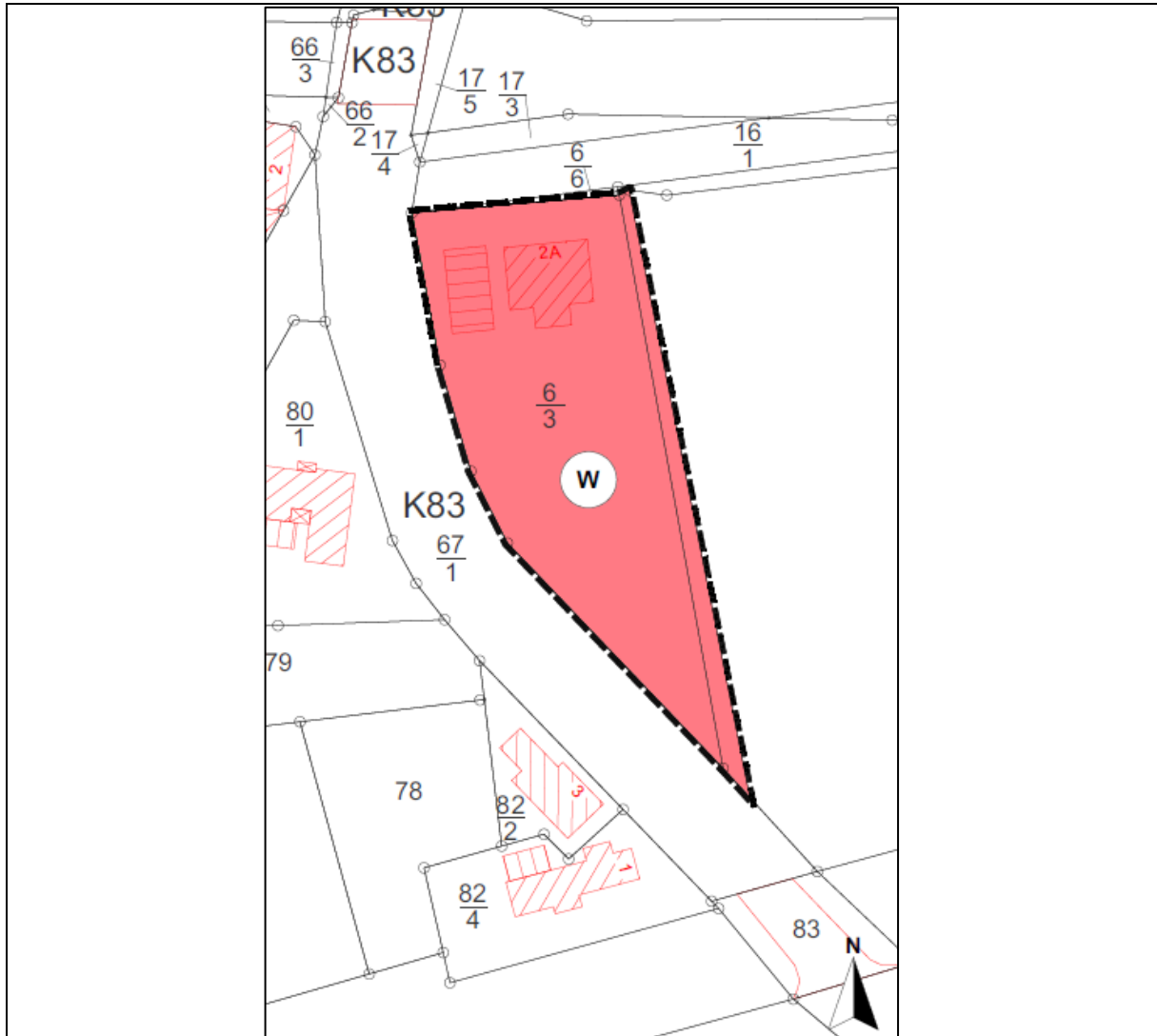




## 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schladen-Werla in der Ortschaft Werlaburgdorf

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteili- gung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB-	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeitsbe- teiligung gem. § 3 (2) BauGB	Erneute Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
13.10.2021	25.10. - 15.11.2023	25.10. - 15.11.2023	28.12.2023 - 29.01.2024	28.12.2023 - 29.01.2024	-	-

Stand vom 07.02.2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation .....	3
1.1	Anlass und Notwendigkeit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.3	Derzeitige Bebauung und Nutzung .....	3
1.4	Landes- und regionalplanerische Einordnung, Ziele der Raumordnung .....	4
1.4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 .....	4
1.4.2	Landschaftsplan .....	4
1.5	Planverfahren und Kartengrundlage .....	5
2	38. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	5
2.1	Konzeption der 38. Änderung des Flächennutzungsplans .....	5
2.2	Sonstige Hinweise .....	5
3	Umweltbericht .....	7
3.1	Inhalte und Ziele .....	7
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	7
3.2.1	Entwicklungsprognose .....	10
3.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation .....	10
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	11
3.4	Weitere Hinweise .....	11
4	Quellenverzeichnis .....	11

## **1 Ausgangssituation**

---

### **1.1 Anlass und Notwendigkeit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes**

---

Zweck der Anpassung des vorliegenden Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zweiten Wohngebäudes auf dem Gebiet des Geltungsbereichs in der Gemeinde Schladen-Werla.

Der/die Eigentümer/in sieht vor, auf dem Plangebiet einen barrierefreien Bungalow zur dauerhaften Wohnnutzung zu errichten, der sich unauffällig in das bestehende Grundstück einfügen soll. Um die Realisierung dieses Vorhabens planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Da Bebauungspläne gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der bisherige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla das betreffende Grundstück bisher nicht umfasst, ist eine Anpassung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

---

Die Gemeinde Schladen-Werla liegt östlich der Autobahn 36, die Ortschaft Werlaburgdorf befindet sich an der Landstraße 615 im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen und damit auf der Entwicklungsachse Braunschweig – Wolfenbüttel – Bad Harzburg im naturräumlichen Raum der Oker bzw. der Warne. Der Geltungsbereich für die 38. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft Werlaburgdorf.

Werlaburgdorf hatte im Jahr 2023 ca. 718 Einwohner. Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel aus dem Jahr 1987 ist Schladen aus naturräumlicher Betrachtung Teil der stärker kontinental geprägten Börderegion.

Die Nachbarkommunen sind die Städte Osterwieck, Goslar und Salzgitter sowie die Gemeinde Liebenburg.

Der Geltungsbereich liegt an der Straße „Steinweg“ und umfasst ein längliches Grundstück, das von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten und Süden, dem Fluss „Warne“ im Norden und einer lockeren Wohnbebauung im Westen begrenzt wird. Bei letzterer handelt es sich um ehemalige wirtschaftliche Hoffläche der Ortschaft Werlaburgdorf.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2.083 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den Flurstücken 6/6, 6/3 und Teilen der Flurstücke 6/4 und 6/5 der Flur 12 der Gemarkung Werlaburgdorf zusammen.

### **1.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung**

---

Die Fläche dient bereits dem Wohnen und verfügt über ein zweigeschossiges Wohngebäude im Norden der Fläche mit dazugehörigem Garten im südlichen Teil. Von den derzeit insgesamt 2.083 m<sup>2</sup> Fläche sind auf 1.869 m<sup>2</sup> Gehölze (Bäume, Sträucher) und Rasen verteilt. Umgeben wird das Grundstück von einer dichten Hecke aus verschiedenen Baum- und Straucharten.

Von Nord nach Süd in östlicher Lage wurde vom Vorhabenträger ein 3 m breiter Streifen erworben. Diese Fläche diente bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche und wird in das Plangebiet zukünftig integriert.

Der Bungalow soll im Garten des Grundstücks errichtet werden. Darüber hinaus soll das Wohngebäude mit einer Doppelgarage und einer Einfahrt ergänzt werden.

#### 1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung, Ziele der Raumordnung

---

##### 1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008)

---

Die Gemeinde Schladen-Werla befindet sich innerhalb des Bereichs des RROP 2008. Der Ortsteil Schladen der Gemeinde ist als Grundzentrum ausgewiesen. Damit übernimmt es die Funktion der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

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

Im RROP wird für eine Teilfläche des Plangebiets ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Neuberechnungen der unteren Wasserbehörde haben ergeben, dass das Planungsgebiet nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warne liegt. Die Neuberechnung bildet die Grundlage für die anstehende neue Festsetzung des Überschwemmungsgebietes. Aus diesem Grund ist keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG notwendig, auch wenn zum Zeitpunkt der Planung noch keine neue Festsetzung erfolgt ist und sich die Maßnahme innerhalb der zurzeit gültigen Grenzen befindet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Da es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplans um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, ist auch diese den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierbei sind Ziele als verbindliche Vorgaben anzusehen.

Derzeit wird das Regionale Raumordnungsprogramm 3.0 erarbeitet, das nach 1995 und 2008 die dritte Neuaufstellung des RROP ist. Ein Entwurf hierzu liegt derzeit nicht vor.

##### 1.4.2 Landschaftsplan

---

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Schladen-Werla existiert nicht. Jedoch besteht für den Landkreis Wolfenbüttel ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1997, der 2005 teilfortgeschrieben wurde. In diesem ist der Landschaftsrahmenplan ist der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft umfassend dokumentiert worden. Es werden erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt.

## 1.5 Planverfahren und Kartengrundlage

---

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schladen-Werla erfolgt parallel im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Warne“. Es werden ausschließlich Änderungen innerhalb des definierten Änderungsbereichs vorgenommen. Die übrigen Darstellungen für das Gemeindegebiet der Gemeinde Schladen-Werla und deren Ortschaften bleiben von der 38. Änderung des Flächennutzungsplans unberührt. Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, sodass beide Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB notwendig sind. Weiterhin wird für die vorliegende Planänderung ein Umweltbericht erstellt.

## 2 38. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche am südlichen Randbereich der Ortschaft Werlaburgdorf. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Flurstücke 6/6, 6/3 und Teile der Flurstücke 6/4 und 6/5, die östlich und südlich durch Ackerflächen, im Norden durch den Fluss „Warne“ sowie im Westen durch den Steinweg begrenzt werden. Nachfolgend wird die geänderte Darstellung des Änderungsbereichs erläutert.

### 2.1 Konzeption der 38. Änderung des Flächennutzungsplans

---

#### Gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla ist das Plangebiet für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „An der Warne“ bisher nicht dargestellt.

#### Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan:

Innerhalb des Änderungsbereichs soll die bestehende Wohnnutzung um ein weiteres Wohngebäude erweitert werden. Aus diesem Grund wird die Fläche als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Es erfolgen keine Änderungen der Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches.

#### Erläuterung:

Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert worden ist, möchte der/die Eigentümer/in innerhalb des Änderungsbereichs die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebäude schaffen. Da die betreffende Fläche derzeit nicht von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans erfasst wird, ist eine Ausweisung als Wohnbaufläche erforderlich.

### 2.2 Sonstige Hinweise

---

#### Immissionsschutz:

Durch die direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Einwirkungen auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit zu erwarten. Dies betrifft Staub-, Lärm oder Geruchsimmissionen. Diese sind allerdings durch die landwirtschaftliche Prägung ortsüblich zu tolerieren.

### Anpflanzungen:

Es ist zu beachten, dass im Grenzbereich zur benachbarten Ackerfläche ein ausreichender Pflanzabstand einzuhalten ist und ggf. regelmäßige Rückschnitte des Geästs erforderlich werden. Dadurch ist das Hereinwachsen von Wurzelmasse und Geäst, welche die Flächenbewirtschaftung beeinträchtigen, zu vermeiden.

### Kampfmittel:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach dieser Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt und die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

### Verkehr:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den westlich verlaufenden Steinweg, welcher die Fläche an das öffentliche Straßennetz anbindet. Durch die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Sommerweg, der einem ortsansässigen Betrieb zu Erschließung einer Grünland- und Lagerfläche östlich der L615 dient. Weil dieser die einzige Zufahrt zur Fläche ist, ist darauf zu achten, dass das Passieren landwirtschaftlichen Verkehrs an dieser Stelle jederzeit ungehindert möglich.

### Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen durch Umsetzung der Planung weiterhin gewährleistet bleiben.

Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies über Bauherren-Service der Telekom realisiert werden ([www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) oder telefonisch unter 0800 33 01903).

### **3 Umweltbericht**

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Warne“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zweites Wohngebäude geschaffen werden. Es ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht vom Flächennutzungsplan der Gemeinde abgedeckt wird. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

Durch die beiden Bauleitplanverfahren soll das Ziel der Planungen, die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes, ermöglicht werden. Negative Auswirkungen sind nach aktueller Datenlage hinsichtlich einer Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung und sonstigen angrenzenden Flächen nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Errichtung des eingeschossigen Wohnungsgebäudes, einer Doppelgarage und den Bau einer Zufahrt mit einer Zunahme der Versiegelung sowie einer Reduzierung der das Grundstück umgebenden Hecke zu rechnen. Jedoch sollen die bestehenden Grünflächen nach Fertigstellung des Bungalows durch zusätzliche Grünflächen erweitert werden. Weiterhin sollen Bäume auf dem Grundstück als Ausgleich gepflanzt werden. Somit ist nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

#### 3.1 Inhalte und Ziele

---

Die Gemeinde Schladen-Werla berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere die in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie den Schutz und die Vermeidung vor/von schädlichen Umwelteinflüssen oder -auswirkungen auf den Boden. Auch die Wiederherstellung von Bodenfunktionen ist ein wichtiges Ziel.

#### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter gem. § 2 Abs. 1 UVPG. Dazu werden diverse Hilfsmittel wie Literatur und Kartenmaterial des Landes Niedersachsen genutzt.

##### *1) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften*

Die Arten und Lebensgemeinschaften werden anhand von verschiedenen Kartendiensten des Landes Niedersachsen beschrieben.

Das betreffende Grundstück dient bisher ausschließlich dem Wohnen. Entsprechend befinden sich im Plangebiet bisher ein zweigeschossiges Einfamilienhaus im nördlichen Teil und ein bislang unbebauter Garten im südlichen Teil. Von Nord nach Süd im Osten des Gebiets wurde vom Vorhabenträger ein 3 m breiter Streifen, welcher bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche diente, erworben. Dieser wird zukünftig in das Plangebiet integriert. Gehölze sind auf der Fläche in Form einer dichten Hecke aus Sträuchern und Bäumen vorhanden.

Die benannten Biotoptypen besitzen für den Naturschutz eine allgemeine bis geringe Bedeutung. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Besonders zu schützende Biotope sind nach § 30 BNatSchG im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen

Nutzung als Grünfläche bzw. Garten ist die Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt. Weitere negative Veränderungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich im Zuge der kleinflächigen Versiegelung eines Teils der Fläche durch den Bau des Wohngebäudes sowie der Reduzierung der Baum- und Strauchstrukturen für die Zufahrt. Jedoch gilt es, durch die Umsetzung verlorenen gegangene Gehölze auf dem Grundstück neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen Biotopverbund ist nicht gegeben.

Durch die Durchführung der Baumaßnahme können Bäume und Sträucher verloren gehen. Bei einer Baumfällung gilt es jedoch, diese zuvor auf Fledermäuse und Brutvögel zu kontrollieren.

## II) *Schutzgut Boden*

In seiner Stellungnahme vom 24.07.2023 weist der Landkreis Wolfenbüttel daraufhin, dass das Plangebiet Bodenbelastungen aufweist.

Der Geltungsbereich befindet sich in der durch Schwermetalle belasteten Okeraue. Hinsichtlich des Umgangs mit anfallenden schwermetallbelasteten Böden sind folgende Alternativen zulässig, die keine Genehmigung bedürfen:

- Der Bodenaushub verbleibt auf dem Flurstück und wird eingebaut (§§ 6 und 7 BBodSchV). Der Boden ist zu versiegeln oder mit 0,1 m unbelasteten Boden abzudecken und mittels Rasensaat vor Staubemissionen zu schützen. Alternativ kann er mit einer Schicht von 0,5 m unbelastetem Boden abgedeckt werden. Die Herkunft des Abdeckbodens ist zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen (§§ 6 und 7 BBodSchV und Vollzugshilfe).
- Der Bodenaushub kann bis zu einer Menge von 2 t ohne besonderen Nachweis auf einer Deponie des Landkreises in Bornum kostenpflichtig geordnet entsorgt werden. Bei einer Bodenmenge von mehr als 2 t wird eine Feststellung der Unschädlichkeit vor Annahme auf der Deponie Bornum durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig erforderlich. Die Entsorgungsbelege sind vom Bauherren aufzubewahren und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen (§ 2 Absatz 1 Nummer 1 NachweisV).
- Eine Verwertung der anfallenden Bodenmassen ist nur unter Beachtung des BBodSchV und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig und ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen, sofern der Boden nicht auf dem eigenen Grundstück verbleibt." (Stellungnahme des Landkreises Wolfenbüttel vom 24.07.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans)

Bei der Bodenlandschaft im Planungsgebiet handelt es sich zum Großteil um Auenablagerungen und zu einem kleineren Teil im Süden der Fläche um Tonsteingebiete (NIBIS Kartenserver 2023). Der Bodentyp ist nach Bodenkarte 50 (BK50) als tiefer Gley im Bereich der Auenablagerungen sowie als flache Pseudogley-Tschernosem-Parabraunerde im südlichen Teil zu beschreiben. Gley ist ein Mineralboden, welcher wasserdurchlässig ist und durch das Grundwasser beeinflusst wird. Pseudogley dagegen weist eine nur geringe Wasserdurchlässigkeit auf und verfügt über ein verschiedenartiges Ausgangsmaterial. Bei Tschernosem und Parabraunerde handelt es sich i.d.R. um aus Löss bestehenden Böden (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie o.J.).



### III) *Schutzgut Wasser*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Grundstücks fließt der Fluss „Warne“ als 24 km langes Oberflächengewässer nach Norden, wo er in die Oker mündet. Das Plangebiet liegt innerhalb der derzeitigen Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Warne. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) von 2008 für den Großraum Braunschweig legt für einen Teilbereich des Plangebietes ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz fest. Neuberechnungen der unteren Wasserbehörde haben jedoch ergeben, dass das Planungsgebiet nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warne liegt. Die Neuberechnung bildet die Grundlage für die anstehende neue Festsetzung des Überschwemmungsgebietes. Statistisch gesehen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass es bei seltenen Ereignissen dennoch zu Überschwemmungen innerhalb Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans kommt.

Weiterhin fließt der Fluss „Oker“ westlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Oker.

Der Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone III A. Heilquellschutzgebiete liegen gem. Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS 2023) nicht vor.

In Bezug auf die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich besteht gem. NIBIS 2023 im Zeitraum von 1991-2020 eine Grundwasserzehrung.

### IV) *Schutzgut Klima/ Luft*

Niedersachsen liegt gesamt-klimatisch in einer gemäßigten Klimazone.

Innerhalb des Plangebiets betragen die mittleren Temperaturen der Referenzjahre 1971 bis 2000 jährlich im Mittel 9,2 °C, für die Sommer 14,6 °C und für die Winter 4,1 °C. Für die Jahre 2021 bis 2050 wird als mittlere Jahrestemperatur bis 10,5 °C prognostiziert, als mittlere Sommertemperatur bis zu 15,9 °C und als mittlere Wintertemperatur bis zu 5,1 °C.

Die mittleren Niederschläge der Referenzjahre 1971 bis 2000 betragen pro Jahr im Mittel 575 mm, für die Sommermonate 323 mm und im Winter 253 mm. Für die Jahre 2021 bis 2050 werden als mittlere Niederschläge für ein Jahr bis zu 626 mm, im Sommer bis zu 338 mm und im Winter bis zu 285 mm erwartet (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE – NIBIS KARTENSERVER 2023).

Luftbelastungen durch den angrenzenden Verkehr werden als vernachlässigbar eingestuft. Mit Beeinträchtigungen für die Luft ist nach der Realisierung des Wohngebäudes nicht zu rechnen. Auch das Schutzgut ist für das Plangebiet nur von geringer Bedeutung.

### V) *Schutzgut Landschaft und Erholung*

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist das Landschaftsbild aktuell geprägt durch eine großflächige Ackernutzung, eine angrenzende lockere Wohnbebauung und den Fluss „Warne“, welcher das Plangebiet im Norden begrenzt.

Gliedernde Strukturen finden sich entlang dieser Nutzungsstrukturen und der Straßen. Die Topographie ist nicht sonderlich ausgeprägt und als eher flach zu bezeichnen. Nordwestlich

sind leichte Höhenzüge vorhanden, sodass das Gelände leicht in Richtung Süden abfällt. Der Geltungsbereich befindet sich an der Grenze zum Außenbereich und damit auch an der Grenze in eine durch Landwirtschaft geprägte Landschaft. Aufgrund der das Plangebiet umgebenden dichten Hecke ist die Fläche jedoch von außen nur schwer einsehbar, wodurch sich auch keine Einschränkung der Schutzgüter Landschaft und Erholung ergibt.

#### VI) *Schutzgut Mensch*

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Fläche ist im Plangebiet derzeit mit Immissionen in Form von Stäuben, Lärm oder Gerüchen zu rechnen, die durch die Anwohnerschaft ortsüblich zu tolerieren sind. Damit betrifft dies auch das geplante Vorhaben.

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung geprägt. Die grundlegende Nutzung wird mit dem Bebauungsplan, welcher durch die Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet wird, zum einen erhalten, zum anderen aber auch gesichert und erweitert. Trotz einer im Zuge der Realisierung des Vorhabens entstehenden Flächenversiegelung und Reduzierung der bestehenden Hecke, kann von einer positiven Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

#### VII) *Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu schützenden Sachgüter oder denkmalgeschützte Objekte. Dadurch ergibt sich für das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ keine weiterführende Relevanz für das Plangebiet.

### 3.2.1 Entwicklungsprognose

---

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schladen-Werla werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan „An der Warne“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Realisierung dieses kann zu Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgüter innerhalb des Plangebietes führen. Die Planungen ziehen Bodenversiegelungen nach sich. Diese zusätzliche Versiegelung führt jedoch nur zu geringen Einschränkungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser. Durch die weitere Bebauung der bisher als Garten genutzten Fläche wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Auch das Schutzgut Mensch wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Im Gegensatz sind durch die Erweiterung der Wohnnutzung eher positive Auswirkungen zu erwarten.

### 3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

---

#### *Vermeidung/Verminderung*

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sowie das BauGB weisen in ihrer Rechtsprechung daraufhin, dass die Eingriffe, die vermeidbar sind, zu unterlassen sind bzw. auf ein Minimum reduziert werden müssen. Ziel ist es, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Aus diesem Grund wird für die Änderung des Flächennutzungsplans ein bereits dem Wohnen dienendes Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### *Kompensation*

Durch die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche ist nicht mit einem großen Kompensationsbedarf zu rechnen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahme verloren gehen, auf dem Grundstück neuanzupflanzen und zu erhalten sind. Darüber hinaus sollen die nicht überbauten Grundstückflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgarten begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

### 3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

---

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schladen-Werla bereitet den Bebauungsplan „An der Warne“ planungsrechtlich vor. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines weiteren Wohngebäudes in Form eines Bungalows. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht mit dem vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude bereits eine Wohnnutzung, die durch den Bau des Bungalows erweitert werden soll.

Aus diesem Grund kommen für die Realisierung des Vorhabens keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Frage.

### 3.4 Weitere Hinweise

---

Für die Bauleitplanung wurden bisher keine ergänzenden Gutachten erstellt.

Verkehrlich wird der Planungsbereich durch den an das Baugrundstück angrenzenden Steinweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen außerhalb der Bauphase ist nicht zu rechnen.

Das anfallende Regenwasser kann wie bisher innerhalb des Plangebietes versickern oder muss einem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden. Die vorgeschlagene Dachbegrünung auf dem geplanten Gebäude und Garage dient zur Speicherung des Regenwassers und zur Verdunstung vor Ort. Weitere Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

Falls bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) auftreten, müssen diese unverzüglich der Bezirksarchäologie gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **4 Quellenverzeichnis**

---

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE – NIBIS KARTENSERVER (2023) – (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de#>).

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE O.J. – Erläuterungen zur Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50).

ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (Hrsg.) 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig.