



Begründung
zum Bebauungsplan
"Am Stadtbad", Stadt Hornburg



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbetei- gung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Be- hörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Be- hörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeitsbetei- gung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeitsbetei- gung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
12.05.2021	03.08. – 05.09.2022	26.07. – 05.09.2022	20.11. - 22.12.2023	22.11. - 22.12.2023	16.02. - 01.03.2024	13.03.2024

Stand vom 06.03.2024

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

 Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Stadt Hornburg

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Einführung	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Planungsbindungen	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplanung	8
3.3	Landschaftsplanung	9
3.4	Vorhandenes Planungsrecht	9
4.	Planungskonzept	10
4.1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	10
4.2	Städtebauliches Konzept	10
4.3	Planungsalternativen	10
5.	Planinhalt	11
5.1	Nutzung des Baugrundstückes	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	12
5.1.4	Nebenanlagen	12
5.2	Erschließung	12
5.2.1	Verkehrsanlagen	12
5.2.2	Ver- und Entsorgung	12
5.3	Grünflächen	13
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.5	Lärmschutz	14
5.6	Baugrund/ Altlasten	14
5.7	Niederschlagswasser	14
5.8	Flächenbilanz	15

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Stadt Hornburg

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

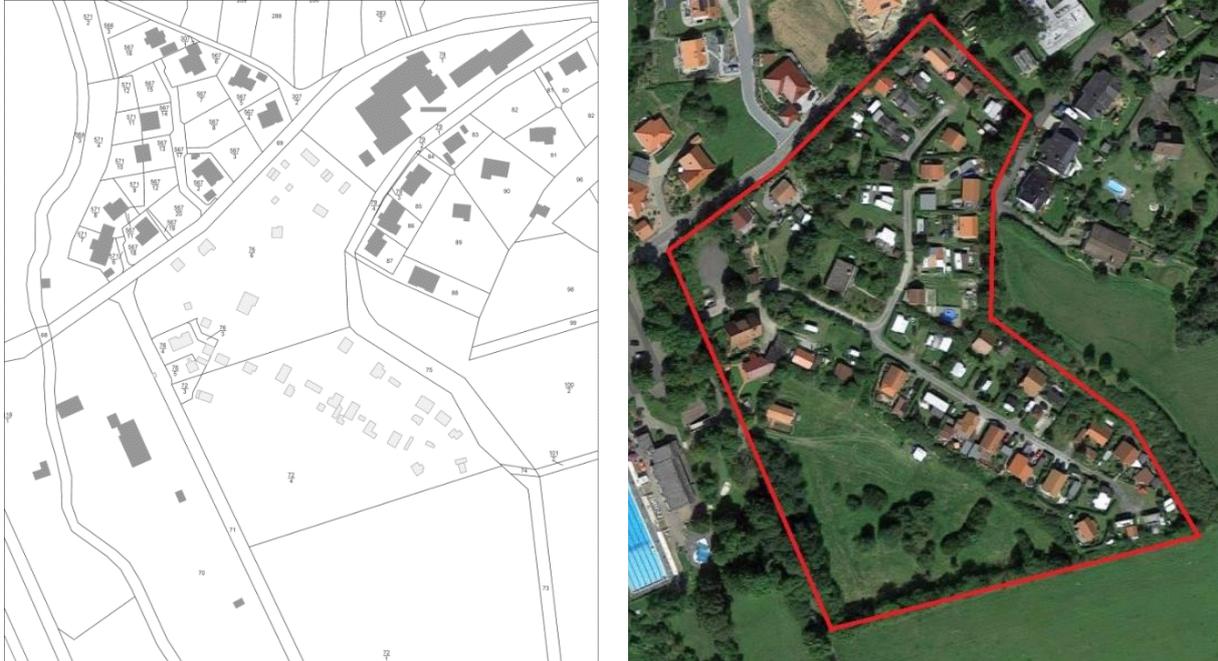
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtbad“ in der Stadt Hornburg der Gemeinde Schladen-Werla sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung auf dem Gelände des Wochenendhausplatzes geschaffen werden.

Der/Die Eigentümer/in möchte zur dauerhaften Wohnnutzung Parzellen für Tiny Häuser verkaufen. Der derzeit geltende Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhausplätze“ lässt den dauerhaften Aufenthalt nicht zu. Um eine dauerhafte Wohnnutzung und die Anmeldung als Erstwohnsitz zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan und einhergehend der Gebietscharakter in ein allgemeines Wohngebiet verändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtbad“ in der Ortschaft Stadt Hornburg der Gemeinde Schladen-Werla sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung auf dem Gelände des Wochenendhausplatzes geschaffen werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadt Hornburg, Geltungsbereich „Am Stadtbad“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2020

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Stadtrand der Ortschaft Stadt Hornburg in der Gemeinde Schladen-Werla im Landkreis Wolfenbüttel (Niedersachsen). Die Stadt Hornburg hat ca. 3.000 Einwohner und ist ein „staatlich anerkannter Erholungsort“. Seit 1988 steht die Altstadt Hornburg unter Denkmalschutz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 76 und 72/2 der Flur 30 der Gemarkung Hornburg. Insgesamt beträgt der Planungs- und Geltungsbereich ca. 2,94 ha.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Stadt Hornburg der Gemeinde Schladen-Werla. Das Gebiet liegt in südlicher Ortsrandlage und grenzt an das Stadtbad Hornburg, das sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches befindet. Die Stadt Hornburg ist geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung. Die sich nördlich des Geltungsbereichs befindende Altstadt Hornburg ist mit rund 400 Fachwerkhäusern ein bedeutendes Kulturdenkmal.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Ortsteil Stadt Hornburg ist durch die Altstadt und umliegende, kleinteilige Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Einzelbauweise geprägt. Nördlich in Hornburg ist eine Druckerei ansässig, darüber hinaus befinden sich landwirtschaftliche Betriebe im Ortsgebiet.

Aktuell ist der Geltungsbereich im nördlichen und östlichen Teil mit kleinteiligen, eingeschossigen Ferienhäusern bebaut. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bislang eine unbebaute Wiese.

Der aktuell gültige Bebauungsplan für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendplätze“, der einem Wochenendplatz zu den Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen dient. Hierzu sind zu den eingeschossigen Wochenendhäusern dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung vorgesehen. Die Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen sind im westlichen Eingangsbereich des Geltungsbereiches vorhanden. Auf den vorhandenen Wochenendplätzen sind Aufstellplätze zu kennzeichnen und abzugrenzen. Die Aufstellplätze müssen mindestens 100 m² groß sein. Auf den vorhandenen Aufstellplätzen dürfen nur sogenannte Kleinwochenendhäuser errichtet werden. Hierunter sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 40-60 m² zu verstehen. Unter den Begriff der Kleinwochenendhäuser, die auf Wochenendplatzgebieten errichtet werden können, fallen auch andere bauliche Anlagen wie:

- Mobilheime (Länge bis max. 12,50 m)
- Container
- Caravans (Wohnwagen)

Baurechtlich gesehen, eignen sich die baulichen Anlagen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen, wie z. B. für einen 2. Wohnsitz.

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den Weg „Am Stadtbad“ erschlossen, dass wiederum über die Straße „Auf dem Hagenberg“ an den Hauptstraßen des Ortsteiles angebunden ist. Geplant sind zwei Erschließungen über den Weg „Am Stadtbad“.

Großräumig ist der Ortsteil Stadt Hornburg über die B 82 mit dem Ortsteil Schladen verbunden. Über Schladen wird Hornburg mit der Autobahn 36 in nord-südlicher Richtung erschlossen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich auch in Schladen.

Über den Öffentlichen Personennahverkehr ist der Geltungsbereich über die Stationen „Schladener Straße“ und „Hornburg“ mit einer Busverbindung erreichbar. Die Stationen sind fußläufig ca. einen Kilometer vom Geltungsbereich entfernt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Parzellen des Geltungsbereiches werden mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas und einem Breitband-Internetzugang per Glasfaser angebunden und versorgt.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist topografisch stark bewegt und mit Gehölzbeständen (z. T. innerhalb von Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB) versehen. Die Laubbäume der 1. Ordnung wie z. B. der Bergahorn, die Esche, die Feldulme, die Rotbuche, der Spitzahorn, die Stieleiche und die Traubeneiche sind lt. des gültigen Bebauungsplans der Stadt Hornburg Sondergebiet Wochenendplätze von 1997 angepflanzt worden. Bei den Sträuchern wurden in den letzten Jahrzehnten u. a. die Haselnuss, die Schlehe, der Holzapfel, die Hechtrose, der Eingriffelige Weißdorn, die Holzbirne und der schwarze Holunder angepflanzt. Lt. der Gesamtgröße des B-Plans von 2,94 ha entfallen Gehölzen (Bäume und Sträucher) auf ca. 5.000 m².

Lt. dem vorhandenen Bebauungsplan von 1997 existieren keine Schutzgebiete gem. §§ 24-28 NNatG und regional und lokal gefährdeter Arten. Von den Bodentypen sind Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden anzutreffen. Durch die Anpflanzungen der Laubbäume und Sträucher sollte das Landschaftsbild verbessert werden, indem die baulichen Anlagen weitestgehend verdeckt werden. Die Verkehrsflächen (Zufahrten innere Fahrwege) wurden bewusst naturnah mit Straßenbäumen und Sträuchern gestaltet. Lediglich der Zufahrtsbereich bis zum Verwaltungsgebäude und Teile der Haupteinschließung mit großer Steigung sind so ausgebaut (Betonpflastersteine, Bitumen), dass sie den erhöhten Erfordernissen genügen. Die Straßen wurden mit wassergebundenen Decken gebaut, die in den Seitenräumen zusätzliche Versickerungsmöglichkeiten bieten. Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Börßum-Hemingen. Aus diesem Grund ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Es darf keine Gefährdung durch die Bautätigkeit auf das Grundwasser und den Böden erfolgen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist Eigentum in Privatbesitz.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

In der Ortschaft Stadt Hornburg befindet sich ein Discounter und mehrere Hartwarengeschäfte. In der historischen Altstadt ist ein gastronomisches Angebot vorhanden. Darüber hinaus ist Hornburg ein Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus“. Durch das Gemeindegebiet führen ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg.

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

Um die Baulandentwicklung in der Ortschaft Stadt Hornburg weiter zu fördern, sollen Baulücken geschlossen werden. Aus dieser Absicht heraus, arbeitet die Gemeinde Schladen-Werla in einem Projekt der LEADER-Region Nördliches Harzvorland mit, um ein Baulücken- und Brachflächenkataster als Grundlage für weitere Planungen zu erstellen. Lediglich 11 % der Eigentümer haben eine Zustimmung zur Verwendung der Daten erteilt. 89 % der erfassten Baulücken stehen damit faktisch nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung. Bezogen auf die Baulücken in der Ortschaft Stadt Hornburg haben 24 % der Eigentümer ihre Zustimmung zur Datenweitergabe erteilt und 76 % der Baulücken stehen für die Baulandentwicklung nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird es schwierig, Baulücken überhaupt zu bebauen und zu schließen.

3.1.1 Eigenentwicklung der Stadt Hornburg

Grundsätzlich unterliegen Ortschaften ohne zentralörtlicher Funktion gemäß RROP 2008 der Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll. Der Planungszeitraum von nicht mehr als zehn Jahren ist bei der Prüfung üblicherweise anzusetzen.

Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von etwa 2.500 Einwohnern in der Ortschaft Stadt Hornburg und einem Planungshorizont von zehn Jahren ergibt sich gemäß Orientierungswert des RROP 2008 ein Potenzial von ca. 90 Wohneinheiten für die Eigenentwicklung gegenüber den geplanten 115 Wohneinheiten in der Tiny House Siedlung. Durch den Verkauf von Doppelparzellen werden zukünftig nur 91 Wohneinheiten vor Ort entstehen.

In diesem Bebauungsplan handelt es sich aber um einen neuen Wohntyp und eine Wohnsiedlung in der Stadt Hornburg. Aufgrund der Lage des bereits bebauten Gebietes im vorhandenen Siedlungsbereich von Hornburg können die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gut genutzt und ausgelastet werden. Das stärkt den ländlichen Raum in Hornburg und vermeidet Zeit- und Wegeaufwand für die Bewohner des neuen Gebietes.

Durch die Ansiedlung von Tiny Häusern werden vorhandene Strukturen in Hornburg erhalten und gestärkt. Dies hat einen stärkenden Einfluss für die gesamte Gemeinde Schladen-Werla, stärkt und stabilisiert die vorhandene Infrastruktur (u. a. für das angrenzende Freibad).

Die Nachfrage nach dieser neuen Wohnform erfüllt das geplante Baugebiet und zeigt sich dadurch, dass die Nachfrage vor Ort und bundesweit (z. B. Celle, Braunschweig, Frankfurt/M., Hannover, Berlin) nach diesen kleinen Parzellen sehr groß ist. Die Gemeinde Schladen ist bestrebt, eine nachhaltige und diverse Wohnbaulandentwicklung zu betreiben, dabei auch Bedarfe zu berücksichtigen und gleichzeitig für neue Ideen bereits vorgeprägte Flächen zu nutzen und nicht neue Flächen im Außenbereich für eine wohnbauliche Entwicklung heranzuziehen. Neben den Fragen der Nutzung von Flächen spielen aber ebenso wirtschaftliche und soziale Aspekte eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung, so dass auch für den ländlich geprägten Raum neue Wohnformen mitgedacht werden müssen, die durchaus einen anderen Blick auf die 2008 formulierten Ziele der Eigenentwicklung zu hinterfragen, ob diese noch zeitgemäß sind. Es ist wichtig, die neuen Wohnformen und deren Nachfrage entsprechend frühzeitig bei der ländlichen Wohnraumentwicklung zu berücksichtigen. Mit der Umwidmung des bestehenden Wochenendhausgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet wird einer neuen Wohnform Rechnung getragen.

Die Flächeninanspruchnahme liegt deutlich unter einer klassischen Einfamilienhaus-siedlung, sodass die angenommene Zahl von 115 Wohneinheiten deutlich geringer ist und die vorhandene Versorgungsstruktur in Hornburg ausreicht.

Da die Ausweisung auf eine spezielle Wohnform der Tiny Häuser ausgerichtet ist, die sich sonst im Gemeindegebiet wohl nicht ansiedeln würden, ist auch keine Beeinträchtigung des Grundzentrums Schladen zu befürchten. Es ist ein reiner Mehrwert für Hornburg ohne Nachteile für Schladen.

Die Stadt Hornburg ist infrastrukturell sehr gut ausgestattet und dem Grundsatz nach nicht mit einem klassischen Dorf „auf dem Land“ ohne entsprechende Einrichtungen vergleichbar, so dass aus Sicht der Gemeinde Schladen-Werla in diesem Fall eine gesonderte Einschätzung bzw. Bewertung mitberücksichtigt werden sollte.

Hornburg besitzt zwar nicht mehr die grundzentrale Teilfunktion, die es mal innehatte, allerdings sind in Hornburg sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die auch ein Grundzentrum hat (Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Banken; Apotheke, Rathaus, Kultureinrichtungen, Freibad, Sportplatz, Spielplätze).

Der hier gewählte Ansatz, eine bereits bebaute Fläche im vorhandenen Siedlungsbe-reich als Wohnbaufläche auszuweisen, setzt den Planungsleitsatz des sparsamen Um-gangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung um. Tiny Häuser bieten ver-schiedenen Bevölkerungsgruppen eine Lösung zur Schaffung von Eigentum, welches auch als Altersvorsorge gesehen werden kann. Weiterhin können sich die Bewohner gegenseitig unterstützen oder Ressourcen teilen, was eine nachhaltige Lebensweise fördert. Diese Art der gemeinschaftlichen Entwicklung hat positive soziale Auswirkungen und trägt weiterhin zur Stärkung des sozialen Gefüges der Gemeinde bei.

3.2 Flächennutzungsplanung

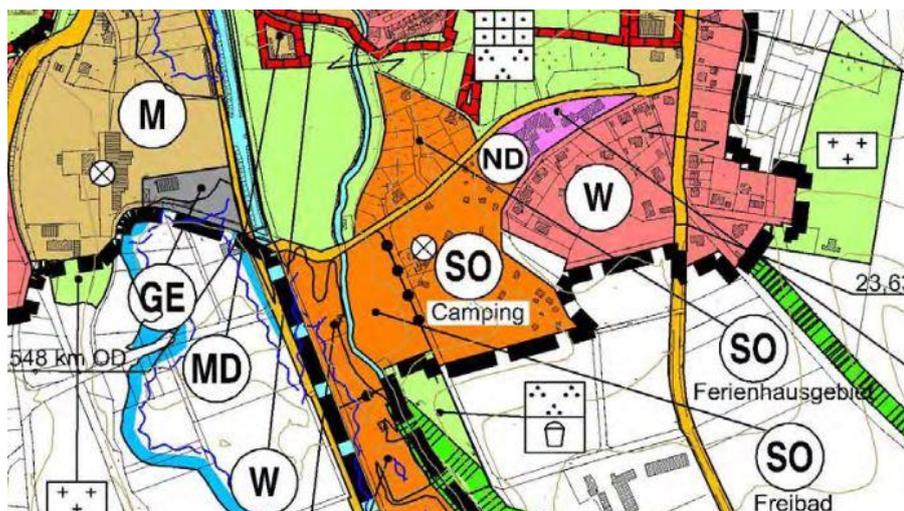
Im Flächennutzungsplan von 2011 ist das Plangebiet gemäß dem aktuell bestehenden Bebauungsplan als Sondergebietsfläche mit dem Zweck „Camping“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Camping“ muss im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Stadt Hornburg

und des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche geändert werden (siehe nachfolgende Abb.).

Für die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 abs. 1 BauGB erforderlich.

Darüber hinaus befindet sich in dem Geltungsbereich eine Kennzeichnung für eine Fläche, die im Verdacht steht, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein.



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

3.3 Landschaftsplanung

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

Für den Geltungsbereich sind im vorhandenen B-Plan die Laubbäume 1. Ordnung und die Sträucher bestimmt, erfasst und festgesetzt worden.

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Im Geltungsbereich befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhausplätze“ von 1997.

Innerhalb des Planungsbereichs wurden Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der besonderen Widmung – Wochenendplätze – festgesetzt. Im SO1-Gebiet sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von maximal 40 m² - zusätzlich eines Vordaches oder Vorzeltes bis 10 m² Grundfläche auf mindestens 100 m² großen Wochenendplätzen zulässig. Im SO2-Gebiet sind die der bestimmungsmäßigen Nutzung eines Wochenendplatzes zugehörigen „Anlagen und Einrichtungen“ zulässig. Die bisherigen textlichen Festsetzungen entsprechen den Forderungen der Verordnung über

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Stadt Hornburg

Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12. April 1984, berücksichtigen die Topografie, den vorhandenen Gebäudebestand und den vorhandenen Bewuchs. Es wurde die offene Bauweise gewählt und ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen mit Haus- und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt 450 m². Im SO1 darf die Traufhöhe von 2,50 m und eine Firsthöhe von 5,00 m über den natürlichen Gebäuden nicht überschreiten. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb des SO2 Gebietes sind 2 Wohnungen für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig.

Unmittelbar an das Gebiet des Bebauungsplans „Am Stadtbad“ grenzt im Norden der Bebauungsplan „Am Hagenberg“ 2009.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens

Für den Geltungsbereich erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtbad“ im Ortsteil Stadt Hornburg der Gemeinde Schladen-Werla. Geplant ist eine Änderung des aktuellen Bebauungsplans „Sondergebiet Wochenendhausplätze“, der als Sondergebiet einen Wochenendhausplatz vorsieht. Der/Die Eigentümer/in beabsichtigt auf diesem Gelände Parzellen zum Kauf für die Errichtung von Tiny Häusern anzubieten. Der Gebietstypus des aktuellen Bebauungsplans sieht ein ferienmäßiges, der Erholung und zu touristischen Zwecken dienenden Wohnens vor. Die errichteten Tiny Häuser sollen für den dauerhaften Aufenthalt und als Erstwohnsitz geeignet sein. Um diese Nutzung zu ermöglichen, ist ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtbad“ im Ortsteil Stadt Hornburg der Gemeinde Schladen-Werla erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan im Kompletverfahren nach §§ 8, 10 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,94 ha. Der Gebietscharakter soll von dem Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) in einem qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) geändert werden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz dar. Eine Änderung ist daher ebenso erforderlich.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Entwurf greift die bestehende Struktur des Wochenendhausgebietes auf. Durch die Hanglage wird das Plangebiet in drei Terrassen gegliedert, die durch Gewächsstreifen voneinander abgegrenzt werden. Auf den Terrassen sollen auf insgesamt 115 Stellplätzen Tiny Häuser aufgestellt werden. Die Tiny Häuser sind kleinere Einzelhäuser wie Bauwagen, Mobilheime und Blockhäuser in der Regel bis zu einer Grundfläche von 50 m² und umfassen eine Wohnung für ein bis zwei Personen. Erschlossen wird das Gebiet über zwei Wege. Beide Zufahrtswege gehen von der Straße „Am Stadtbad“ ab, die wiederum auf die Straße „Auf dem Hagenberg“ führt.

4.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen nicht, weil es sich um die Änderung eines Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet handelt. Die geplante Umnutzung kann nur auf dieser Parzelle stattfinden.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung des Baugebiets

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient als allgemeines Wohngebiet (WA) vorwiegend dem Wohnen. Der Ortsteil Hornburg wird überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet fügt sich passend zu der umliegenden östlichen und nördlichen Bebauung und Nutzung ein. Auf dem Gebiet des WA 2 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Auf diesem Gelände des ehemaligen Gemeinschaftshauses des Campingplatzes sollen gemeinschaftliche Nutzungen ermöglicht werden. Diese Nutzungen sind zulässig, um eine flexiblere Nutzung für gemeinschaftliche Zwecke zu ermöglichen. Im WA 1 sind ausnahmsweise Betriebe nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Um eine Bebauung innerhalb der Parzellen zu ermöglichen und einen hohen Ausnutzungsgrad der verfügbaren Flächen zu erreichen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der nach §17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet. Die Tiny Häuser haben eine Grundfläche von maximal 50m². Ausnahmsweise sind auch Hauptanlagen bis zu einer Grundfläche von 70 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch überdachte und nicht überdachte Terrassenanlagen nun bis zu 10 m² überschritten werden. Um eine großflächige Versiegelung zu vermeiden und den Gebietscharakter einer Tiny House Siedlung zu wahren, wird in dem WA 1 diese Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Zugleich muss bei der geringen Grundfläche davon ausgegangen werden, dass ein zweites Stockwerk innerhalb der Tiny Häuser notwendig ist, um Schlafplätze unterzubringen. Darüber hinaus bestehen Konzeptionen für Tiny Häuser, die auf einem Mobilheimchassis beruhen. Um für die Anforderungen der unterschiedlichen Ansprüche der Tiny House Varianten einen Rahmen zu finden, wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf 5 Meter festgesetzt.

Untergeordnete technische Anlagen wie Blitzschutzanlagen, Abgasanlagen, Lüftungsanlagen sind notwendig, Anlagen zur Erzeugung von Solarstrom sind erwünscht. Eine Überschreitung um einen Meter der Gebäude für technische Anlagen wird deswegen festgesetzt.

Als kleine und flexible Wohnhäuser wird der verfügbare Wohnraum durch die geringe Grundfläche stark begrenzt. Eine Erweiterung des nutzbaren Wohnraums um eine Terrasse ist daher von zentraler Bedeutung. Die zulässige Grundfläche darf aufgrund dessen um 10 m² für offene und überdachte Terrassen überschritten werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. §23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt. Das bestehende Konzept des Wochenendhausplatzes sieht vor, dass die Ferienhäuser mit Abstand zur umliegenden Bebauung von 5 m errichtet werden. In der abweichenden Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind deswegen Häuser ohne Grenzabstand zulässig. Die Baugrenzen werden auf den Parzellengrenzen festgesetzt. Um einer dispersen und kleinteiligen Struktur zu entsprechen, ist ein allseitiger Abstand von 5m zu anderen Hauptgebäuden einzuhalten.

Für die Nutzung zweier Parzellen sind in der abweichenden Bauweise Einzelhäuser zulässig. Da es sich bei Tiny Häusern um Einzelhäuser für die Nutzung durch eine Partei handelt, sind in den allgemeinen Wohngebieten je eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Die offene Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA 2 soll gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten für die Tiny House Siedlung ermöglichen. Diese sind auf dem aktuellen Gebiet für Versorgungseinrichtungen im westlichen Eingangsbereich festgelegt.

5.1.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Parzellen oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die erforderlichen Stellplätze zur Unterbringung des privaten, ruhenden Verkehrs sind nur auf der Fläche für öffentliche Parkplätze und auf den Parzellen zulässig.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrsanlagen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrliche Erschließung der Bestandsgebäude und der Neubauten ist von dem Weg „Am Stadtbad“ vorgesehen. Gegliedert ist das Gelände in drei Terrassen, die jeweils durch eine zentrale Erschließungsstraße angebunden werden.

Öffentliche Parkfläche

Um die Besucherfahrzeuge von den Standplätzen bzw. Parzellen fernzuhalten, ist unmittelbar im Zufahrtsbereich eine kleine Stellplatzanlage – Ausbau in wassergebundener Decke – festgesetzt.

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Parzellen des Geltungsbereiches werden mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas und einem Breitband-Internetzugang per Glasfaser angebunden und versorgt.

Zur Unterbringung von Containern für die Abfallbeseitigung sind in den Einfahrtsbereichen zum Wochenendplatz Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

Für die Schmutzwasserentwässerung ist für jeden Anschluss eine Entlüftungsmöglichkeit mit vorzusehen.

5.3 Grünflächen

Im Geltungsbereich von ca. 2,94 ha sind ca. 5.000 m² mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) und Rasen lt. geltenden Bebauungsplan ausgestattet.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Erschließungsstraßen, allseitig mit privaten Grünflächen eingefasst. Zur Gliederung und Abgrenzung der drei Terrassen sind private Grünräume vorgesehen, die die Baufelder gliedern und in das Gebiet reinragen. Das Plangebiet wird in weiten Bereichen von einer dichten Hecke aus verschiedenen Baum- und Straucharten umgeben. Vor allem an den beiden Seiten zum benachbarten Wirtschaftsweg im Westen und zur südlich angrenzenden Wiesenfläche bildet die Hecke eine naturnahe Umgrenzung des Baugebietes und einen landschaftsangepassten Übergang zur freien Landschaft. Ein Teilbereich der Hecke im Westen wurde bereits vor Beginn der Erfassung, vermutlich im Herbst 2021 beseitigt bzw. zurückgeschnitten. Auch im Süden wurde in einem kleinen Bereich ein Rückschnitt vorgenommen. Dennoch ist die Hecke in einem guten Zustand und weist eine Breite von 8-10 m auf. Kennzeichnende Arten sind Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wild-Pflaume (*Prunus domestica*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Sal-Weide (*Salix caprea*).

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere relativ unbedeutend. Im Süden und Osten – außerhalb des Geltungsbereichs – grenzen Landschaftselemente an, die von Störungen freizuhalten sind.

Die Hecken- und Strauchvegetation in den Randbereichen des Plangebietes sollten in einer verdichteten Struktur erhalten bleiben. Lücken sind zu vermeiden. Dies würde besonders der Gattung *Myotis* zugutekommen. Dabei ist zu beachten, dass an landwirtschaftliche Flächen angrenzende Hecken, Bäume und Sträucher regelmäßig zurückzuschneiden sind.

Es können außerdem an der vorhandenen Laubbaumallee entlang der Zufahrtsstraße westlich des B-Plan Gebietes, Fledermaus-Kastenquartiere (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt Fledermausflachkasten) installiert werden. Dies würde den insbesondere im Plangebiet jagende Arten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) eine Möglichkeit zur Fortpflanzung und Überwinterung bieten.

Wichtig für alle untersuchten Arten sind die vorhandenen Heckenstrukturen, die das Plangebiet von drei Seiten umgeben. Diese sollten in ihrer bisherigen Ausdehnung so weit wie möglich erhalten und in lückigen Bereichen durch weitere Pflanzungen ergänzt werden.

Die Baumpflanzungen wurden nicht umgesetzt, werden jedoch für die Strukturierung des Plangebietes und die Erhöhung der biologischen Vielfalt als sinnvoll und empfehlenswert erachtet. Insbesondere sollte die Pflanzung von hochstämmigen

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Stadt Hornburg

Obstgehölzen sowie heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Bereich der einzelnen Parzellen favorisiert werden.

Hinsichtlich der Bepflanzung der Stellplätze wurde im rechtskräftigen B-Plan folgende Festsetzungen getroffen:

- 3.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 10 qm Bepflanzungsfläche ein standortgerechter laubtragender Baum und 6 standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 (s. Anlage der Begründung).
- 3.2 Zur Gliederung der Stellplatzanlagen ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (ST) je 5 Stellplätze ein laubtragender, hochstämmiger Baum zu pflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
- 3.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens (jeweils 8,5 m beiderseits der Leitungsstraße) sind so zu pflegen, dass jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Leiterseilen der Freileitung eingehalten wird.
- 3.4 Die Gehölze der textlichen Festsetzung 3.1, 3.2 und 3.3 sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das von der Planänderung betroffene Gebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum der Stahlwerke Peine-Salzgitter AG vom 03. Januar 1975. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Eine besondere Sorgfalt ist während der Bauphase bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

5.5 Lärmschutz

Die angrenzenden Bereiche bzw. Nutzungen wie das Freibad, Minigolfanlage und Tennisplätze verursachen Lärm, liegen aber im geringen Bereich. Schalltechnische Maßnahmen sind mit der Neuaufstellung bzw. Änderung nicht zu ergreifen.

Die neu beabsichtigte, dauerhafte Wohnnutzung ähnelt in der Nutzungsintensität der vorherigen, ferienmäßigen Nutzung. Im Rahmen der Änderung sind daher keine zusätzlichen, relevanten Lärmemissionen zu erwarten.

5.6 Baugrund/ Altlasten

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Kalksteinbruch, der mit Abfällen verfüllt wurde. Bei Baumaßnahmen können Kontaminationen des Bodens durch Schadstoffe auftreten. Eine aktuelle Gefährdungsabschätzung ist mit dem Landkreis Wolfenbüttel - Amt für Wasser und Abfall abzustimmen.

5.7 Niederschlagswasser

Für das Gebiet besteht kein Anschluss an das Regenwassernetz. Dadurch ist es notwendig, anfallendes Regenwasser auf der Parzelle versickern zu lassen. Dies ist, wenn notwendig durch technische Anlagen wie Regenwassermulden sicherzustellen. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist erwünscht und wird empfohlen.

5.8 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,94 ha.

Nutzung	Fläche	Anteil
Flächen für die Gebäude:	18.720 m ²	63,7 %
Flächen für Nebenanlagen:	4.823 m ²	16,4 %
Grünflächen:	5.853 m ²	19,9 %
Gesamt	29.369 m²	100 %

5.9 sonstige Hinweise

Abfallentsorgung

Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

Elektrizität

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine 20kV-Freileitung der öffentlichen Versorgung für Strom. Diese Leitung bedarf besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitung müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Des Weiteren müssen die Versorgungsleitungen der LSW Netz GmbH & Co. KG zur Ausführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten insbesondere zur Beseitigung von Störungen (erforderlichenfalls mit schwerer Technik) dauerhaft zugänglich sein.

Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen nach DIN EN 50423-1 (VDE 0210-1) bei Baumaßnahmen oder bei Anpflanzungen die darin geforderten Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Hiernach ist unter anderem zu beachten, dass 1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. vorgenommen wurden, 2. die nach oben genannter DIN EN Vorschrift geforderten Mindestabstände zu Gebäuden und Gebäudeteilen dauerhaft eingehalten werden (z.B. >5 m lot-rechter Mindestabstand zwischen Leiterseil und Dach bei Dachneigungen <15°), 3. die Eindeckung des Daches mit feuerhemmender Dacheindeckung nach DIN 4102 erfolgt. Eine Bebauung innerhalb des festgesetzten Schutzstreifen bedarf jeweils einer Einzelprüfung.

Vor Beginn von Bauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen und Abstände mit dem vor Ort zuständigen Netzmeister (Herr Andreas Stark; Tel. 05335-8089091) abzustimmen. In einigen Fällen kann es erforderlich sein, die Leitungen temporär abzuschalten.

Bei entsprechender Witterung können von den Leiterseilen Eis- und Schneebrocken herabfallen. Die Haftung für hierdurch möglicherweise entstehende Schäden kann die LSW Netz GmbH & Co. KG nicht übernehmen.

Bei Veräußerung der Flächen sind Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten für die Freileitung einzutragen.

Schmutzwasser

Die innere Erschließung des Plangebiets obliegt dem Eigentümer. Das Plangebiet ist über zwei Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation bereits angeschlossen. Für die Kanalanlagen

Gemeinde Schladen-Werla, Ortsteil Stadt Hornburg

auf dem Grundstück (Grundstücksentwässerungsanlage) gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Schladen-Werla.

Für die Schmutzwassergrundleitungen im Bestand ist ein Dichtigkeits- und Zustandsnachweis nachzuweisen und vorzulegen. Für alle Erweiterungen der Grundstücksentwässerung ist ein Entwässerungsantrag auf Erweiterung einzureichen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist auf dem Grundstück zu belassen und schadlos zu beseitigen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gelten Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sowie die Auflagen und Bestimmungen der zuständigen Umweltbehörden.

Kampfmittel

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. 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.

Aussiedlerhof

Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des südlich des Geltungsbereichs gelegenen Aussiedlerhofs darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden und ist als Bestand zu wahren.

Bebauungsplan „Am Stadtbad“ in der Ortschaft Stadt Hornburg, Gemeinde Schladen-Werla

UMWELTBERICHT



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
12.05.2021	03.08. - 05.09.2022	26.07. - 05.09.2022	20.11. - 22.12.2023	22.11. - 22.12.2023	16.02. - 01.03.2024	13.03.2024

Stand vom 08.03.2024

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

Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkung	2
1.1.	Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplans.....	3
1.2.	Lage, Standort und Erschließung	3
1.3.	Art der baulichen Nutzung	4
1.4.	Maß der baulichen Nutzung	4
1.4.1.	Grundflächenzahl	5
1.4.2.	Höhe baulicher Anlagen	5
1.5.	Flächenbedarf	5
1.6.	Baulinien und Baugrenzen	5
1.7.	Bauweise	5
1.8.	Erschließung	6
2.	Schutzgüter.....	6
2.1.	Pflanzen, Tiere, Luft und Klima	6
2.2.	Schutzgut Boden.....	8
2.3.	Schutzgut Wasser	8
2.4.	Schutzgebiete	8
2.5.	Biologische Vielfalt	8
2.6.	Schutzgut Mensch.....	9
2.7.	Kultur- und Sachgüter	9
3.	Umweltauswirkungen der Planung.....	9
3.1.	Boden und Wasser.....	9
3.2.	Pflanzen/Tiere/Landschaft/Biologische Vielfalt	9
3.3.	Schutzgut Mensch.....	11
3.4.	Schutzgebiete	11
3.5.	Kultur- und Sachgüter	11
4.	Maßnahmen.....	12
4.1.	Monitoring	14
5.	Literaturverzeichnis.....	16

0. Vorbemerkung

In dem vorliegenden Umweltbericht wird der Eingriff der Erweiterung und des Baus einer Tiny House Siedlung in der Ortschaft Stadt Hornburg in der Gemeinde Schladen-Werla im

Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die einschlägigen Fachgesetze in den Natur- und Landschaftshaushalt bewertet. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach dem Bewertungsverfahren in Niedersachsen berechnet. Für die Vorschläge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung vom September 2022 aus den Monaten Mai und August 2022 entsprechend berücksichtigt.

1.1. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Feuerwehr, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 12.05.2021 beschlossen, für den Geltungsbereich (Abb. 1) in der Ortschaft Stadt Hornburg einen Bebauungsplan im Kompletverfahren gem. §§ 8 und 10 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich ist ca. 29.400 m² groß und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Zusätzlich sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes und ein artenschutzrechtliches Gutachten notwendig.

Das aktuelle Plangebiet weist ein Sondergebiet „Wochenendhaussiedlung“ aus. Durch den Charakter einer Ferienhaussiedlung ist diese nicht für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen. Die Investorin möchte Parzellen für Tiny Häuser verkaufen. Die Tiny Häuser sollen für wohnen und damit eine dauerhafte Nutzung und Aufenthalt geeignet sein. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtbad“ in der Ortschaft Stadt Hornburg der Gemeinde Schladen-Werla sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung auf dem Gelände des Wochenendhausplatzes geschaffen werden.

1.2. Lage, Standort und Erschließung

Die Ortschaft Stadt Hornburg ist als eine der vier Ortschaften Teil der Gemeinde Schladen-Werla im Landkreis Wolfenbüttel (Niedersachsen). Die Ortschaft Stadt Hornburg hat ca. 3.000 Einwohner und ist ein „staatlich anerkannter Erholungsort“. Seit 1988 steht die Altstadt Hornburg unter Denkmalschutz. Das Gebiet liegt südlich der historischen Altstadt, befindet sich in Ortsrandlage und grenzt an das Stadtbad Hornburg, das sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches befindet. Die Stadt Hornburg ist geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung. Die sich nördlich des Geltungsbereichs befindende Altstadt Hornburg ist mit rund 400 Fachwerkhäusern ein bedeutendes Kulturdenkmal. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 76 und 72/2 der Flur 30 der Gemarkung Hornburg.

Erschlossen wird der Geltungsbereich über die Straße „Auf dem Hagenberg“, die nördlich in ost- westlicher Richtung verläuft. Die Anbindung an überörtliche Straßen ist östlich über die Osterwiecker Str. und westlich über die Rimbecker Str. gegeben.



Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans

1.3. Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan von 2011 ist das Plangebiet gemäß dem aktuell bestehenden Bebauungsplan als Sondergebietsfläche mit dem Zweck „Camping“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Camping“ muss im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Aktuell wird der nördliche Teil des Plangebietes durch bestehende Ferienhäuser genutzt. Die Konzeption der Ferienhaussiedlung sieht insgesamt drei unterschiedliche Gebiete vor. Das südliche Areal wird aktuell nicht genutzt und ist eine mit Hecken umschlossene Brachfläche.

Der gesamte Geltungsbereich soll gemäß der Gebietsbezeichnung „Allgemeines Wohngebiet“ dem dauerhaften Wohnen dienen.

1.4. Maß der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen FNP wird das Plangebiet als Sondergebietsfläche mit dem Zweck „Camping“ dargestellt und soll gemäß § 4 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und beträgt ca. 29.400 m².

Für die bauliche Nutzung sind die üblichen Parameter für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Für die Typisierung einer Tiny House Siedlung wird das Maß der Nutzung dementsprechend eingeschränkt.

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 16 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Grundflächenzahl/GRZ: 0,4 gem. § 19 BauNVO
- Bauweise: abweichend – zulässige Grundfläche: Maximal 50 m² (Ausnahme: 70 m²)
- Die zulässige Grundfläche darf bis zu 10 m² durch überdachte und nicht überdachte Terrassenanlagen überschritten werden.
- Oberkante des Gebäudes mit max. 5,0 m festgelegt

1.4.1. Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stadtbad“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (überbaubare Fläche/Grundstücksfläche) von 0,4 festgelegt. Dies entspricht dem in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete. In der GRZ sind auch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten enthalten. Überschreitungsmöglichkeiten sind durch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50% möglich, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.4.2. Höhe baulicher Anlagen

Der Geltungsbereich „Am Stadtbad“ dient an die Bebauung des Bestands an. Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich ebenfalls an der bestehenden Bebauungsstruktur. Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 5 m.

1.5. Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 29.400 m² Fläche. Die überbaute Fläche wird mittels Baugrenzen festgelegt. Diese sind deckungsgleich mit dem Allgemeinen Wohngebiet festgelegt. Innerhalb der Baugrenzen kann eine Fläche von ca. 18.721 m² genutzt werden. Die tatsächlich bebaute Fläche umfasst bei einer GRZ von 0,4 zuzüglich der Nebenanlage einen Anteil von bis zu 60%. Diese bebaute, verdichtete Fläche beträgt 11.232 m². Die Rasenfläche beträgt 5.704 m² und die Straßenfläche 4.233 m². Die bisher bestehenden Straßen im Geltungsbereich sind in wassergebundener Form vorhanden.

1.6. Baulinien und Baugrenzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 29.400 m² Fläche. Die überbaute Fläche wird mittels Baugrenzen festgelegt. Innerhalb der Baugrenzen kann eine Fläche von ca. 18.721 m² genutzt werden. Diese sind deckungsgleich mit dem Allgemeinen Wohngebiet festgelegt.

1.7. Bauweise

Als Bauweise wird im Bebauungsplan gemäß § 22 BauNVO die abweichende Bauweise von Einzelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes mit einer kleinteiligen Nutzung durch Tiny

Häuser, die im Vergleich zu konventionellen Wohngebäuden eine kleinere Grundfläche besitzen.

1.8. Erschließung

Erschlossen wird der Geltungsbereich über die Straße „Auf dem Hagenberg“, die nördlich von östlicher in westlicher Richtung verläuft. Das Planungsgebiet wird an die zentrale Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie angeschlossen. Im Rahmen des Straßenbaus und hochbaulicher Maßnahmen sind für den Ausbau des Leitungsnetzes und zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

2. Schutzgüter

2.1. Pflanzen, Tiere, Luft und Klima

Das Plangebiet ist durch einen hohen Anteil von kleinteiligen Ferienhäusern geprägt. Das Plangebiet wird in weiten Bereichen von einer dichten Hecke aus verschiedenen Baum- und Straucharten umgeben. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung wurde der bisher nicht bebaute Bereich im südlichen Teil des Geltungsbereichs hinsichtlich vorkommender Arten untersucht und die Biotope wurden nach dem Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen klassifiziert.

Als Biotope konnten folgende Typen erfasst werden:

- Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HFM) – Wertstufe 3
- Sonstiges mesophiles Grünland, artenarm (GMZ) – Wertstufe 3
- Lehmig-toniger Offenbodenbereich (DOL) – Wertstufe 1
- Befestigter Weg (OVW) – Wertstufe 1

Die erfassten Biotoptypen besitzen eine allgemeine (Wertstufe 3) bis geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für den Naturschutz.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen und sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten. Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vor allem an den beiden Seiten zum benachbarten Wirtschaftsweg im Westen und zur südlich angrenzenden Wiesenfläche bildet die Hecke (HFM) eine naturnahe Umgrenzung des Baugebietes und einen landschaftsangepassten Übergang zur freien Landschaft.

Ein Teilbereich der Hecke im Westen wurde bereits vor Beginn der Erfassung, vermutlich im Herbst 2021 beseitigt, bzw. zurückgeschnitten. Auch im Süden wurde in einem kleinen Bereich ein Rückschnitt vorgenommen.

Dennoch ist die Hecke in einem guten Zustand und weist eine Breite von ca. 8-10 m auf.

Kennzeichnende Arten sind Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenkirsche

(*Prunus padus*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wild-Pflaume (*Prunus domestica*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Sal-Weide (*Salix caprea*).

Das Plangebiet wird im Zentrum durch Reste eines mesophilen Grünlandes (GMZ) geprägt, welches durch die Bautätigkeit jedoch weitgehend zerstört oder gestört wurde. Hierbei handelt es sich um ein artenarmes, überwiegend durch Gräser dominiertes Grünland. Kennzeichnende Arten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Pastinak (*Pastinaca sativa*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Als Brutvögel konnten nur in Hecken brütende Arten nachgewiesen werden. Aufgrund des geringen Alters der Hecken und der Heckenbreite konnte von jeder Art nur eine Brut nachgewiesen werden.

Die Brutvogelgemeinschaft ist artenarm, was aufgrund der Größe und Struktur des Plangebietes auch nicht anders zu erwarten ist. Sie setzt sich aus drei Arten zusammen, deren Lebensraum die umgebenden Hecken und angrenzenden Grünflächen darstellen. Es handelt sich hierbei um typische Vertreter des Siedlungsraumes mit seinen Häusern und Gärten. Aufgrund des Alters der Sträucher und der Breite der Hecke sind keine weiteren Brutvogelarten zu erwarten.

Bei den Nahrungsgästen konnten mit Hausrotschwanz und Haussperling zwei typische Arten des Siedlungsraumes festgestellt werden, die ihre Nester an Häusern errichten. Gefördert durch Gebäudenischen und aufgehängte Nistkästen bewohnen Bachstelze, Star, Kohlmeise und Blaumeise ebenfalls Siedlungsbereiche, obwohl ihr typischer Lebensraum Feuchtgebiete (Bachstelze) bzw. Wälder und Hecken mit altem Baumbestand sind, in denen sie Baumhöhlen als Brutplätze nutzen (Star, Kohlmeise, Blaumeise). Mit Ringeltaube, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp wurden typische Vertreter baum- und strauchbewohnender Arten beobachtet, die ursprünglich waldbewohnende Arten sind, die aber längst Gärten und Parks der Siedlungen besiedelt haben. Die Rabenkrähe ist ein Bewohner der offenen Feldlandschaft, nutzt aber auch offene Bereiche der Siedlungen zur Nahrungssuche.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Lediglich der Star als gefährdete Art nutzt das Gebiet zur Nahrungssuche. Unter Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Artenzahlen sowie des Fehlens gefährdeter Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet mit einer geringen Bedeutung (Stufe IV) nach BRINKMANN (1998) zu bewerten.

Die meisten der nachgewiesenen Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, Brutvögel sind lediglich im Bereich der Heckenstrukturen am Rand zu finden.

Aufgrund der auf dem Gebiet der Gemeinde Schladen-Werla vorliegenden Kartierungsergebnisse des NLWKN sowie der ÖNSA aus den Jahren 2000 bis 2020 wurden Feldhamstervorkommen auf verschiedenen Flächen um die Orte Schladen und Hornburg nachgewiesen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer genauen Erfassung der Art im Rahmen von Bauvorhaben im näheren und weiteren Umfeld der Ortslagen.

Der Feldhamster hat derzeit im Untersuchungsgebiet keinen Lebensraum. Kompensationsmaßnahmen für den Feldhamster sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendplätze“ somit nicht erforderlich.

Dennoch sind die Böden grundsätzlich für eine Besiedelung geeignet. Da im östlichen und weiteren südöstlichen Umfeld von Hornburg sowie östlich von Schladen Nachweise von Feldhamstern existieren, ist generell zu empfehlen, möglichst zeitnah geeignete Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen für die stark gefährdete Art umzusetzen und die Vorkommen in Schladen und Hornburg innerhalb eines Gesamtkonzeptes miteinander zu vernetzen.

Nach Auswertung der derzeitigen Bestandserfassung existieren im direkten Umfeld des B-Plan Gebietes keine Höhlen- und Habitatbäume.

Im Plangebiet konnten mindestens 6 Fledermausarten nachgewiesen werden, davon wurde für vier Arten Jagdaktivität festgestellt. Somit kann das Gebiet in Kategorie III – Mittlere Bedeutung, eingeordnet werden.

2.2. Schutzgut Boden

Der Grad der Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sollte so gering, wie möglich gehalten werden. Die Versiegelung des Bodens durch die vorgesehenen Stellplätze soll durch entsprechend kompensiert werden. Wichtig ist es, dass die einzelnen Stellplätze für den PKW-Bereich mit Wasser durchlässigen Ökopflaster befestigt werden.

2.3. Schutzgut Wasser

Nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes soll anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert werden. Das anfallende Abwasser wird getrennt nach Regen- und Schmutzwasser in einer jeweiligen Kanalisation gesammelt.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Zur Ableitung von Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie von der Zufahrtsfläche wird eine Kanalisation gebaut, die das anfallende Wasser einer Versickerungsanlage zuführt. Das Niederschlagswasser von den Wegen und dem PKW-Parkplätzen wird vor Ort im angrenzenden Gelände oberflächennah versickert.

Zur Versorgung des Baugebietes und der geplanten Häuser wird eine Trinkwasser-Anschlussleitung DN 40 mm bis zu den Hausanschlüssen verlegt.

Im Geltungsbereich befindet sich in der weiteren Schutzzone III A das Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Börßum-Heiningen. Auf die Verbotstatbestände dieser Verordnung wird verwiesen.

2.4. Schutzgebiete

Der Bebauungsplan wird als Kompletverfahren durchgeführt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.5. Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Gebietes ist aufgrund der Nutzung derzeit gering. Nur wenige Arten kommen auf artenarmen Grünlandflächen vor. Dabei handelt es sich oftmals zudem um allgemein häufige Arten. Durch den geplanten Bau von Zuwegungen und die Errichtung der Tiny Häuser kommt es zunächst zur Beendigung der Wiesennutzung. In Teilbereichen

entstehen während der Bautätigkeiten unterschiedliche Ruderal- und Brachestadien, wodurch sich die biologische Vielfalt kaum verändert. Nach Abschluss der Gartengestaltung ist durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen von einer höheren biologischen Diversität im Bereich der Wiesenfläche auszugehen, als dies aktuell der Fall ist. Die umgebenden Heckenstrukturen stellen für die biologische Vielfalt wichtige Elemente dar und sollten daher erhalten werden.

2.6. Schutzgut Mensch

Einen besonderen Beitrag zur physischen und psychischen Gesundheit der Menschen vor Ort im Wirkungsbereich leistet das betroffene kleine Gebiet derzeit nicht.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Besondere Sach- und Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Umweltauswirkungen der Planung

3.1. Boden und Wasser

Durch den Bau der Tiny Häuser einschließlich der Verkehrsflächen ist eine Versiegelung der vorhandenen Fläche bzw. Teile des Geltungsbereiches unvermeidbar. Die Bodenversiegelung wird der natürliche Wasserhaushalt des Bodens nachhaltig beeinträchtigt. Für das Niederschlagswasser sind deshalb Versickerungsanlagen vorzusehen.

3.2. Pflanzen/Tiere/Landschaft/Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt des Gebietes ist aufgrund der Nutzung derzeit gering. Nur wenige Arten kommen auf artenarmen Grünlandflächen vor. Dabei handelt es sich oftmals zudem um allgemein häufige Arten. Durch den geplanten Bau von Zuwegungen und die Errichtung der Tiny-Häuser kommt es zunächst zur Beendigung der Wiesennutzung. In Teilbereichen entstehen während der Bautätigkeiten unterschiedliche Ruderal- und Brachestadien, wodurch sich die biologische Vielfalt kaum verändert. Nach Abschluss der Gartengestaltung ist durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen von einer höheren biologischen Diversität im Bereich der Wiesenfläche auszugehen, als dies aktuell der Fall ist. Die umgebenden Heckenstrukturen stellen für die biologische Vielfalt wichtige Elemente dar und sollten daher erhalten werden.

Die meisten der nachgewiesenen Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche. Brutvögel sind lediglich im Bereich der Heckenstrukturen am Rand zu finden. Das Bauvorhaben stellt für sie keine Beeinträchtigung dar, wenn die Heckenstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes in ihrer gegenwärtigen Form und Ausdehnung weitestgehend erhalten bleiben.

Baubedingt kann es zu temporären Flächeninanspruchnahmen und Veränderungen der Habitatstruktur durch die Einrichtung von Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufeldräumungen kommen. Auch nicht stoffliche Wirkfaktoren des Baustellenbetriebs, wie z.

B. Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize und Licht können sich (auch über größere Entfernungen) negativ auf die Avifauna auswirken.

Anlagebedingt wird es durch die Entwicklung der Tiny House Siedlung zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur kommen.

Betriebsbedingt ist mit verstärkter Störung und Beunruhigung durch Lärm- und Lichtemissionen auch der angrenzenden Gebiete zu rechnen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte führt die Entwicklung der Tiny House Siedlung nicht zu einem Verlust von Revieren / Fortpflanzungsstätten von Vogelarten, sofern die umgebenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben.

Im Plangebiet und dem zum Feldhamster festgelegten Untersuchungsgebiet mit einer Größe von 23,77 ha wurden keine Feldhamster nachgewiesen. Es sind in dem Bereich auch keine Altnachweise der Art bekannt. Daher wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) nicht ausgelöst. Es sind im Plangebiet keine Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters erforderlich. Hinsichtlich des Feldhamsters bestehen deswegen weder bau- anlagen-, noch betriebsbedingt Konflikte.

Die größten Konflikte bestehen entlang der Gehölzreihe südlich des B-Plan Gebietes. Diese Gehölzstruktur ist besonders für Fledermäuse der Gattung *Myotis* als Leit- und Jagdstruktur von großer Bedeutung. Im Süden des Plangebietes kann die Entnahme von Gehölzen zu Beeinträchtigung der dort ansässigen Fledermauspopulation führen, da die Gehölzbestände als Leit- und Jagdstruktur von großer Bedeutung sind. Negative Auswirkungen ergeben sich weiterhin durch zusätzliche Lichtemissionen, welche vermieden werden sollten.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Nahrungsgebieten für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen um die baulich bedingten Auswirkungen zu reduzieren:

- Die Hecken- und Strauchvegetation in den Randbereichen des Plangebietes sollten in einer verdichteten Struktur erhalten bleiben. Lücken sind zu vermeiden. Dies würde besonders der Gattung *Myotis* zugutekommen.
- Es können außerdem an der vorhandenen Laubbaumallee entlang der Zufahrtsstraße westlich des B-Plan Gebietes, Fledermaus-Kastenquartiere (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt Fledermausflachkasten) installiert werden. Dies würde den insbesondere im Plangebiet jagenden Arten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) eine Möglichkeit zu Fortpflanzung und Überwinterung bieten.

Infolge der geplanten Bebauung gehen Teilbereiche des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen unwiederbringlich verloren. Nicht bebaute Flächen bleiben jedoch als Freiflächen erhalten und werden zukünftig als Garten-/Wiesenflächen genutzt, so dass die noch vorhandenen Nahrungshabitate weiterhin erhalten bleiben und durch weitere Pflanzungen und Maßnahmen ergänzt werden. Wichtig für alle untersuchten Arten sind die vorhandenen Heckenstrukturen, die das Plangebiet von drei Seiten umgeben. Diese sollten in ihrer bisherigen Ausdehnung so weit wie möglich erhalten und in lückigen Bereichen durch weitere Pflanzungen ergänzt werden.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß § 39 BNatSchG, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, greifen im vorliegenden Fall nicht, sofern die das Plangebiet umgebenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

3.3. Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner in der Ortschaft Stadt Hornburg im Wirkungskreis des Vorhabens ist nicht erkennbar. Die Verkehrsbelastung durch die neue Siedlung wird geringfügig zunehmen. Die neue Bebauung fügt sich in die aktuelle Wohnnutzung ein.

Die Immissionen (Stäube, Lärm oder Gerüche durch Bewirtschaftung der umgebenden Grünland- und Ackerflächen sowie südlich gelegenen Hofstelle) können in den Geltungsbereich hineinwirken und auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten. Diese Immissionen sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren.

3.4. Schutzgebiete

Durch den vorliegenden B-Plan wird durch die geplante Bebauung die Versickerungsfläche reduziert. Ein entsprechender Ausgleich ist notwendig und wird vorgeschlagen. Im Geltungsbereich gibt es keine Schutzgebiete.

3.5. Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung dinglicher Kultur- und Sachgüter ist nicht gegeben.

3.6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Planung werden Eingriffe unterschiedlichen Umfangs in verschiedene Schutzgüter planungsrechtlich ermöglicht. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung wurde der bisher nicht bebaute Bereich im südlichen Teil des Geltungsbereichs hinsichtlich vorkommender Arten untersucht. Da sich das geplante Vorhaben der Tiny-Häuser ausschließlich auf diesen Bereich bezieht, werden entsprechend werden im Folgenden die Auswirkungen der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für diesen Teil dargestellt. Dies erfolgt auf Grundlage der Veröffentlichung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sowie der „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ von Olaf von Drachenfels.

Für die Bilanzierung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich folgende Werte:

Flächen	Fläche in ha
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	0,17
Sonstiges mesophiles Grünland, artenarm	0,15
Lehmig-toniger Offenbodenbereich	0,38
Befestigter Weg	0,12
Gesamtfläche	0,82

Basierend auf den „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ von Olaf von Drachenfels werden die Biotoptypen folgendermaßen eingestuft.

Bestand			
Bestandsbiotop	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	0,17	III	0,51
Sonstiges mesophiles Grünland, artenarm	0,15	III	0,45
Lehmig-toniger Offenbodenbereich	0,38	I	0,38
Befestigter Weg	0,12	I	0,12
Gesamt	0,82		1,46
Planung			
Bestandsbiotop	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	0,17	III	0,51
Locker bebautes Einzelhausgebiet	0,53	I	0,53
Befestigter Weg	0,12	I	0,12
Gesamt	0,82		1,16
Differenz			-0,3

Insgesamt ergibt sich durch die Planung eine Abwertung von 0,3 Wertpunkten. Diese ist jedoch als sehr gering einzustufen und wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Kapitel 4) ausgeglichen.

4. Maßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergeben sich Beeinträchtigungen gegenüber den vorhandenen Tieren und Pflanzen. Die Hecken- und Strauchvegetation in den Randbereichen des Plangebietes sollten in einer verdichteten Struktur erhalten bleiben. Lücken sind in diesem Bereich zu vermeiden. Dies würde besonders der Gattung *Myotis* zugutekommen.

Es können außerdem an der vorhandenen Laubbaumallee entlang der Zufahrtsstraße westlich des B-Plan Gebietes, Fledermaus-Kastenquartiere (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt

Fledermausflachkasten) installiert werden. Diese würden den insbesondere im Plangebiet jagenden Arten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) eine Möglichkeit zu Fortpflanzung und Überwinterung bieten.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung des alten Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendplätze“ wurden bisher nicht umgesetzt. Da diese zur Erhöhung der biologischen Vielfalt als sinnvoll erachtet werden, werden diese in den neuen Bebauungsplan übernommen. Insbesondere sollte die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen sowie heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Bereich der einzelnen Parzellen favorisiert werden.

Für die zu pflanzenden Arten von Laubbäumen und Sträuchern sowie die zu verwendenden Obstsorten sind die Artenlisten im Anhang zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, greifen im vorliegenden Fall nicht, sofern die das Plangebiet umgebenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes wird durch die Versickerung auf dem der Parzelle etwas vermindert.

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind als offener und bewachsener Boden anzulegen und zu unterhalten. Auf privaten Grünflächen ist bei neuen Baumanpflanzungen ein Abstand von mindestens 2 m von der Baugrenze einzuhalten. Die Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen um die baulich bedingten Auswirkungen zu reduzieren:

- Die Hecken- und Strauchvegetation in den Randbereichen des Plangebietes sollten in einer verdichteten Struktur erhalten bleiben. Lücken sind zu vermeiden. Dies würde besonders der Gattung Myotis zugutekommen.
- Es können außerdem an der vorhandenen Laubbaumallee entlang der Zufahrtsstraße westlich des B-Plan Gebietes, Fledermaus-Kastenquartiere (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt Fledermausflachkasten) installiert werden. Dies würde den insbesondere im Plangebiet jagenden Arten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) eine Möglichkeit zu Fortpflanzung und Überwinterung bieten.

Für die Einrichtung der Stellplätze im südwestlichen Teilbereich wurden im noch rechtskräftigen B-Plan von 1997 folgende Festsetzungen getroffen, die entsprechend übernommen werden sollten:

1. Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 10 m² Bepflanzungsfläche ein standortgerechter laubtragender Baum und 6 standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
2. Zur Gliederung der Stellplatzanlagen ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (ST) je 5 Stellplätze ein laubtragender, hochstämmiger Baum zu pflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

3. Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens (jeweils 8,5 m beiderseits der Leitungstrasse) sind so zu pflegen, dass jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Leiterseilen der Freileitung eingehalten wird.
4. Die vorhandenen Gehölze in den textlichen Festsetzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1. Monitoring

Die Kompensationsmaßnahmen in Form von den notwendigen Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen. Die Gemeinde Schladen-Werla muss durch periodische Kontrolle der Ausgleichsflächen sicherstellen, dass die Anpflanzungen auch erfolgreich durchgeführt werden.

Artenliste für die Bäume und Sträucher:

Kleinkronige Bäume

- Feld-Ahorn (*Acer aampestre*)
- Hain-Buche (*Carpinus betulus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxyacantha*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Artenliste hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten

Äpfel

Goldrenette von Blenheim
Roter Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Finkenwerder Prinzenapfel
Gelber Edelapfel
Gravensteiner
Harberts Renette
Holsteiner Cox
Horneburger Pfannkuchenapfel
Jacob Fischer
Prinzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Krummstiel
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Roter Bellefleur
Winterglockenapfel

Birnen

Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Madame Verte

Kirschen

Süßkirschen:
Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirschen
Kordia
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Sauerkirschen:
Heimanns Rubin
Weichsel
Ungarische Weichsel

Pflaumen

Bühler Frühzwetschge
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume
Wangenheims Frühzwetschge

5. Literaturverzeichnis

Bildquellen

Stadt Hornburg, Luftbild

Stadt Hornburg, Geltungsbereich

Gemeinde Schladen-Werla, Flächennutzungsplan

Textquellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.April 2012, letzte berücksichtigte Änderung: Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020.

Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S 27719).

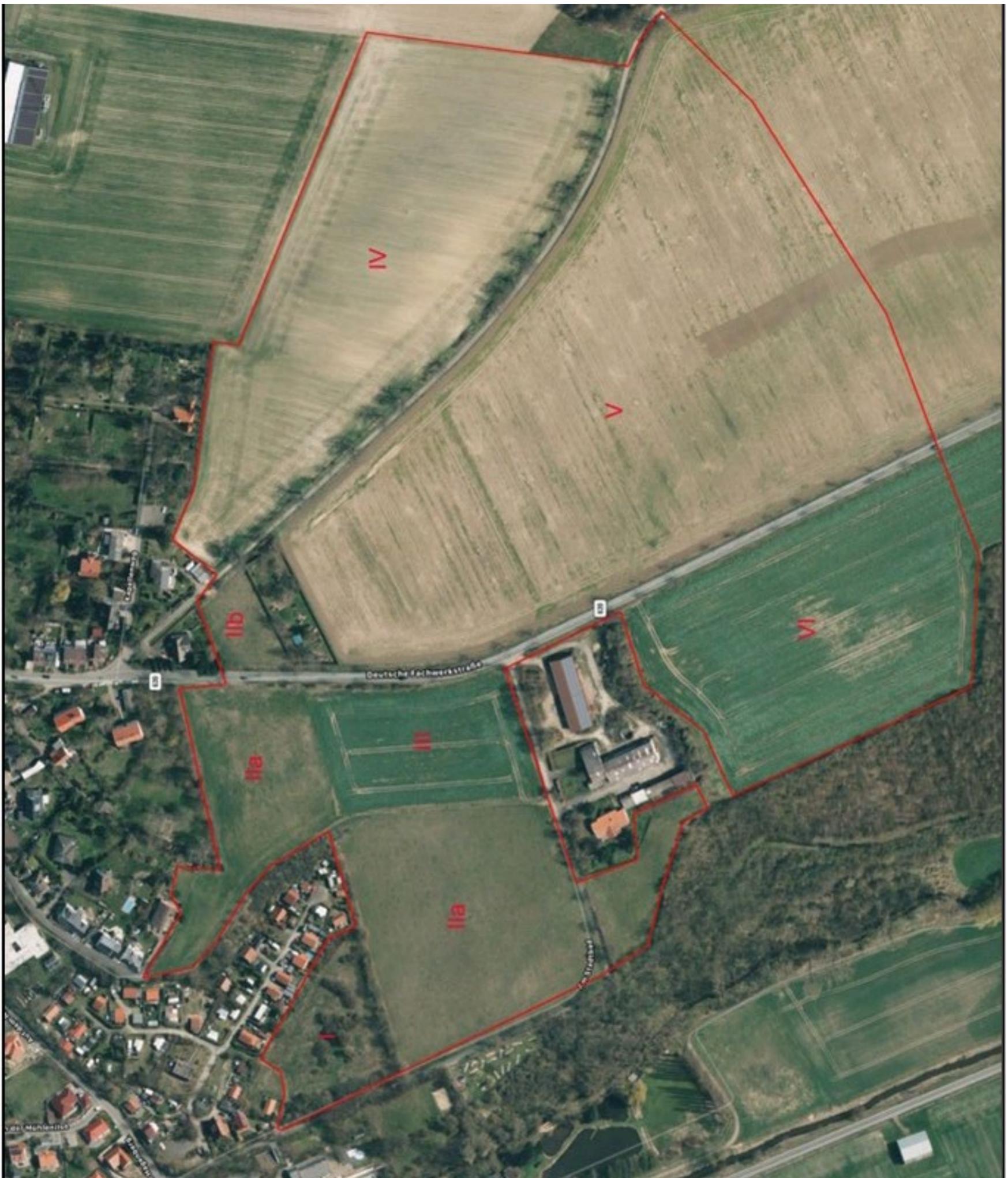
Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017.

NLWKN (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4, 336 Seiten.

BÖREGIO 2022, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Stadtbad“.

BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/98: 72 S.; Hannover.

Anlage:
Untersuchungsgebiet der artenschutzrechtlichen
Prüfung



Flächennr.	Größe	Biotoptyp oder Anbaufrucht 2021	Nachweise Feldhamster 2022
I	0,86 ha	Plangebiet - artenarmes Mesophiles Grünland	nein
IIa	3,62 ha	Mesophiles Grünland	nein
IIb	0,25 ha	Mesophiles Grünland	
III	1,12 ha	Weizen	nein
IV	5,34 ha	Weizen	nein
V	9,14 ha	Weizen	nein
VI	3,44 ha	Roggen	nein

Artenlisten des Untersuchungsgebiet (09.2022)

FLORA

Artenliste Wiesenfläche nördlicher Bereich des Plangebiets
<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Prunus mahaleb</i>
<i>Acer platanoides</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Sambucus nigra</i>
<i>Prunus padus</i>
<i>Syringa vulgaris</i>
<i>Rosa canina</i>
<i>Prunus domestica</i>
<i>Acer campestre</i>
<i>Salix caprea</i>
<i>Arrhenatherum elatius</i>
<i>Dactylis glomerata</i>
<i>Pastinaca sativa</i>
<i>Plantago lanceolata</i>

FAUNA

Brutvögel
<i>Turdus merula</i>
<i>Prunella modularis</i>
<i>Erithacus rubecula</i>

Nahrungsgäste
<i>Motacilla alba</i>
<i>Cyanistes caeruleus</i>
<i>Phoenicurus ochruros</i>
<i>Passer domesticus</i>
<i>Parus major</i>
<i>Sylvia atricapilla</i>
<i>Corvus corone</i>
<i>Columba palumbus</i>
<i>Turdus philomelos</i>
<i>Sturnus vulgaris</i>
<i>Troglodytes troglodytes</i>
<i>Phylloscopus collybita</i>

Fledermäuse
Braunes/Graues Langohr* (<i>Plecotus auritus/austriacus</i>)
Breitflügel-Fledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)
Fransenfledermaus (<i>Myotis natterie</i>)
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)