

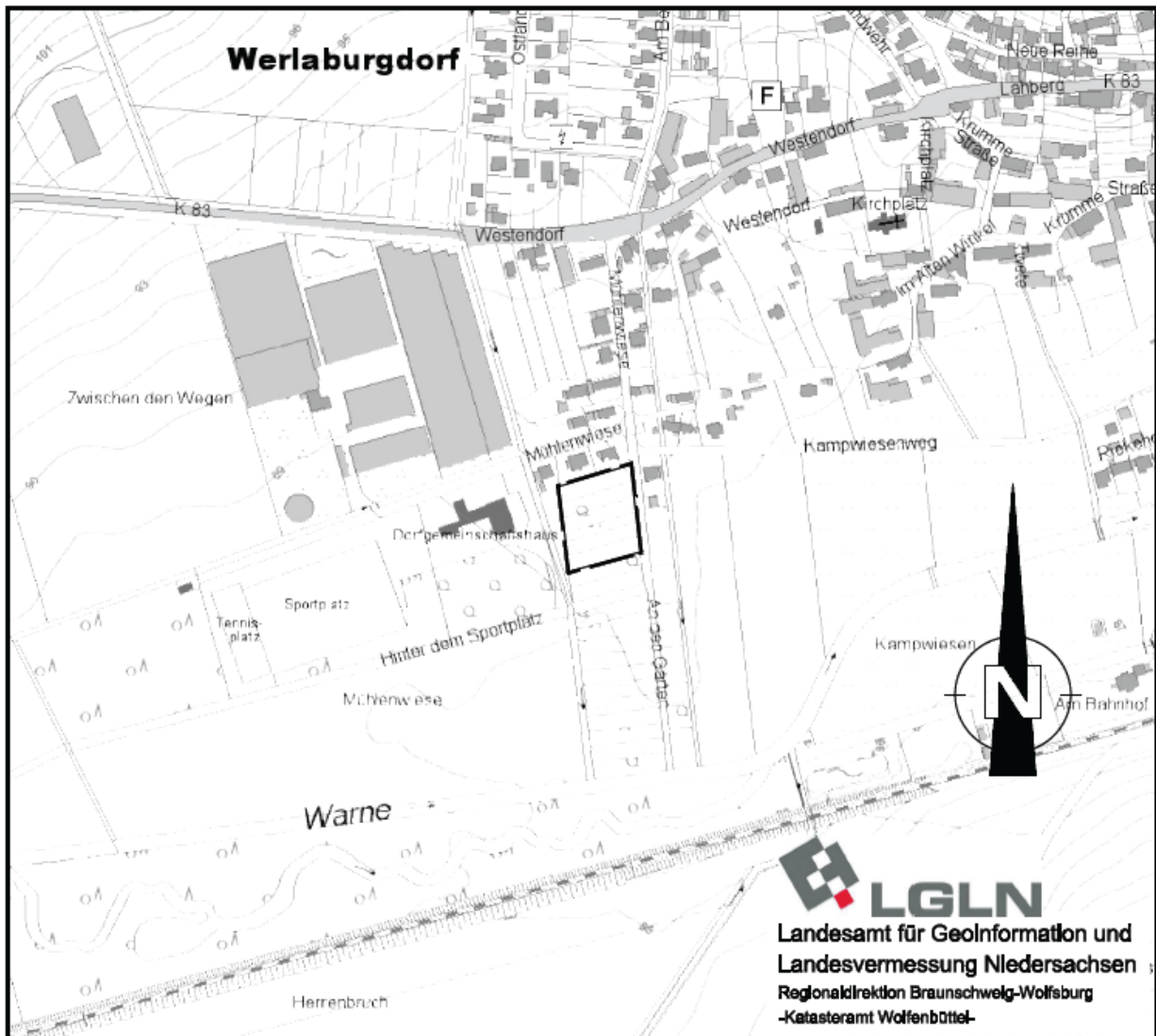
Begründung

zum

Bebauungsplan „An den Gärten“

Gemeinde Schladen-Werla, OT Werlaburgdorf

Landkreis Wolfenbüttel



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg

039452/84193

039452/84194

Stand Beschlussfassung

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan „An den Gärten“
Gemeinde Schladen-Werla, OT Werlaburgdorf
Landkreis Wolfenbüttel

Inhalt:

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3
1 Ausgangslage	3
1.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass	3
1.2 Bisherige Rechtslage	4
2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
2.1 Allgemeine Planungsziele	5
2.2 Bauflächen	5
2.3 Verkehrsflächen	7
2.4 Grünflächen	8
2.5 Wasserflächen	8
2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	8
2.7 Immissionsschutz	9
2.8 Bodenschutz / Altlasten	10
3 Ordnungsmaßnahmen	11
4 Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung	11
4.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes	11
4.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
4.3 Prüfung der Umweltbelange	12
4.4 Schutzgut Mensch	13
4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
4.5.1 Biotopstrukturen	14
4.6 Biologische Vielfalt	15
4.7 Schutzgut Boden	15
4.8 Schutzgut Wasser	16
4.9 Schutzgut Klima und Luft	16
4.10 Schutzgut Landschaftsbild	17
4.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.12 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	17
4.13 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	17
5 Artenschutzrechtliche Prüfung	18
5.1 Rechtliche Grundlagen	18
5.2 Konfliktanalyse	19
5.3 Ergebnis der Prüfung	20
5.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
6 Städtebauliche Daten	21
7 Kostenberechnung und Finanzierung	21
7.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen	21
7.2 Finanzierung der Baumaßnahme	21

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1 Ausgangslage

1.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 21, 22, 23, 24, 25 und 26 der Flur 13 Gemarkung Werlaburgdorf und weist eine Größe von 3.669 m² auf.

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

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt an der Straße „An den Gärten“. Es ist gekennzeichnet durch einen ungenutzten Kleingarten zwischen den Straßen „An den Gärten“ und einen Verbindungsweg zwischen der Straße „Mühlenwiese“ und „Hinter dem Sportplatz“ im Osten.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordwesten mit ca. 89,0 m ü. NHN.

Bei den angrenzenden Bebauungen handelt es sich um eine überwiegend 1 - geschossige Bebauung.

Gem. § 1 (3) BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und mit dem Bauleitplan die Möglichkeit im gesamtgemeindlichen Kontext eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Die Aufstellung des B-Plans ist vorliegend erforderlich, weil die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörig ist. Nach den gesamtkommunalen Erfordernissen ist eine neue städtebauliche Ordnung für Wohnnutzung beabsichtigt. Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies soll gem. §13b BauGB auch auf Flächen möglich sein, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird.

Planungsanlass ist die als Gartenland genutzte Fläche einer Wohnnutzung zu zuführen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „An den Gärten“ eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 3.669 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern zu schaffen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 (Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An den Gärten“ am 18.12.2019) § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen liegen hier vor. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,35 unter 10000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit

von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

1.2 Bisherige Rechtslage

Ab dem 01.11.2013 gehört Schladen (mit den Ortsteilen Schladen, Beuchte, Wehre und Isingerode), Gielde (mit den Ortsteilen Gielde und Altenrode), Stadt Hornburg (mit Wohnplatz Tempelhof) und Werlaburgdorf zur Einheitsgemeinde Schladen-Werla und hat zurzeit ca. 9.000 Einwohner.

Das Grundstück wird aktuell als Wiese genutzt. Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Schladen ist mit der Neubekanntmachung 2011 per 12.05.2011 rechtswirksam. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Laut Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel (1997) ist Schladen naturräumlich gesehen der stärker kontinental geprägten Bördenregion zuzuordnen.

Für die Gemeinde Schladen-Werla gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt die zentralörtliche Gliederung fest. Gemeinsam mit den Ober- und Mittelzentren bilden die Grundzentren die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dies die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

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

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

Die Gemeinde Schladen-Werla liegt im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig. Hier ist der Ortsteil Schladen als Grundzentrum sowie der Ortsteil Hornburg mit grundzentraler Teilfunktion festgelegt. Durch das Gemeindegebiet führt die BAB A 36 Braunschweig–Wolfenbüttel–Bad Harzburg mit den

Anschlussstellen Schladen Süd mit der L 615/ B 82 und Schladen Nord an die L 500/ B 82. Einbindung in das überregionale Schienenverkehrsnetz besteht durch die Bahnlinie zwischen den Knotenpunkten Vienenburg und Braunschweig, die im RROP als sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr IV 1.3 (2) festgelegt ist, und über den Bahnhof in Schladen die Erreichbarkeit sichert.

Der zu Schladen gehörende Ortsteil Werlaburgdorf hat zurzeit ca. 750 Einwohner.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „An den Gärten“ Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern zu schaffen, die das Plangebiet an der Straße „An den Gärten“ städtebaulich entwickeln.

Geplant sind maximal drei Einfamilienhäuser in 1 – geschossiger Bauweise.

Seitens der Gemeinde Schladen-Werla wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.

2.2 Bauflächen

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den benachbarten Wohnbereich in der Straße „Mühlenwiese“ wird für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und vorhandenen Verkehrswegen bietet sich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vor. Diese werden nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.1).

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

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

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

Gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Städtebaulicher Entwurf



Die Abbildung zeigt die mögliche Aufteilung der Grundstücke und deren Bebauung.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan „An den Gärten“ werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Baugrundstücke in der Straße „Mühlenwiese“ übernommen.

Es wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,35 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll. Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19

(4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen.

Die festgesetzte 1-geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten 1-geschossigen Bebauung eine städtebauliche Ergänzung bilden, die gleichzeitig im Zusammenwirken mit der vorgesehenen Bepflanzung und Begrünung den harmonischen Übergang zur freien Landschaft absichert. Mit den vorgesehenen mittleren Grundstücksgrößen, einer Grundflächenzahl von 0,35 und dem überwiegend zu erwartenden Bau von Wohngebäuden lassen sich auch bei eingeschossiger Bauweise die vielfältigsten Bauwünsche der zukünftigen Bauherren umsetzen.

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO begrenzt.

Bauweise

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Nichtzulässigkeit von Hausgruppen ist dadurch begründet, dass zum einen Hausgruppen nicht als ortstypisch vorhanden sind, zum anderen Hausgruppen leicht die zulässige Baulänge von 50 m erreichen (bei Einzelhäusern zwar auch möglich, jedoch im Bereich vom OT Schladen nicht zu erwarten), Ortsränder riegelartig begrenzen und damit aufgelockerte, harmonischen Übergänge in den umliegenden Wohnbestand bzw. in die freie Landschaft verhindern.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Über die textliche Festsetzung 2 sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO nur außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig. Diese Festsetzung wird erforderlich, um eine Inanspruchnahme von Freiraum zu verhindern und so gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.4 Abs. 4) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Hochwasserschutz vereinbar zu sein.

Zusätzlich wird über eine textliche Festsetzung (Festsetzung 2.2) abgesichert, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig werden. Dies soll bewirken, dass überdachte Stellplätze und Garagen möglichst zusammen mit dem Wohngebäude sowie Nebenanlagen errichtet werden.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „An den Gärten“.

2.3.2 ÖPNV

Die Entfernung zum ÖPNV (Bushaltestelle Westendorf) beträgt 350 m und ist zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen, so dass die Anforderungen an den Nahverkehrsplan (Erschließungsradien von 300-500 m) erfüllt werden können.

2.3.3 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 4).

Pflasterdecken (auch als Verbundsteine) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausbildung und herkömmlichen Fugen erfüllen den Abflusswert von 0,7.

Damit wird erreicht, dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers flächenhaft entwässert.

2.4 Grünflächen

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden nicht zugelassen.

Damit soll erreicht werden, dass der Bestand an Grünflächen weitgehend erhalten bleibt und untypische Schottergärten ausgeschlossen werden.

2.5 Wasserflächen

- entfällt -

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Gemeinde Schladen - Werla verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Straße „Kampwiesenweg“ angeschlossen werden. Aufgrund der Höhenlage des Schmutzwasserkanales und des anfallenden Geländes in Richtung Warne kann es erforderlich werden, dass das südlichste Grundstück über eine Hebeanlage an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden muss. Eine Möglichkeit zur Anschluss an die Regenwasserkanalisation der Straße „Kampwiesenweg“ besteht nicht.

Das anfallende Niederschlagswasser aus der zukünftigen Bebauung muss entweder einer Versickerung vor Ort bzw. dem östlich verlaufenden Regenwasserkanal DN 1000 zugeführt werden. Hierzu wäre eine Grunddienstbarkeit über das Grundstück „Mühlenwiese 13“ erforderlich.

Je nach befestigter Fläche und in Abhängigkeit der anstehenden Bodenart bzw. Grundwasserhöhe ist die kostenrelevante Speichervolumengröße sehr unterschiedlich. Für ein Standardgrundstück von ca. 700 m² ist i.d.R. ca. 3.000 l Speichervolumen ausreichend.

k _f (m/s)	A _{red} versiegelte Fläche	100m ²	150m ²	200m ²
Grobsand k _f = 1 x 10 ⁻³	Speichervolumen	770 Liter	1.150 Liter	1.580 Liter
Mittelsand k _f = 1 x 10 ⁻⁴	Speichervolumen	1.970 Liter	2.980 Liter	3.940 Liter
Feinsand k _f = 1 x 10 ⁻⁵	Speichervolumen	3.410 Liter	5.140 Liter	6.860 Liter
Schluffsand k _f = 1 x 10 ⁻⁶	Speichervolumen	6.095 Liter	9.170 Liter	12.240 Liter

Die Empfehlungswerte gelten für Regionen in Deutschland mit mittlerer Niederschlagsmenge von z. B. 700 - 800 l/qm/Jahr. Sollten Sie sich für ein geringeres Speichervolumen entscheiden, hätte dies ein häufigeres Überlaufen der Versickerungsanlage mit Ableitung auf Nachbargrundstücke oder in die öffentliche Kanalisation zur Folge. Genaue Dimensionierungen entsprechend der örtlichen Regendaten sowie für größere Flächen können in Einzelauslegung erstellt werden.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist durch die Grundstückseigentümer der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und bei Abwasserentsorgung Schladen GmbH (AWS) einzureichen. Gemäß § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert, verregnet oder versiegelt werden soll; für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung, Verregnung oder Versiegelung über die belebte Bodenzone erfolgt. Die Böden im Landkreis Wolfenbüttel weisen überwiegend nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Insbesondere bei Starkregenereignissen ist mit dem Auftreten von Staunässe oder oberflächennahem Abfluss zu rechnen. Nach § 37 Absatz 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Ebenso darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

2.6.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung des zukünftigen Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der LSW Netz GmbH in der „An den Gärten“. Hier stehen ausreichende Reserven zur Verfügung.

Löschwasserversorgung:

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

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität soll durch den zuständigen Versorgungsträger LSW Netz GmbH sichergestellt werden. Der Anschluss erfolgt über die vorhandenen Erdkabel im Einmündungsbereich „An den Gärten“ / „Kampwiesenweg“.

2.6.4 Gasversorgung

Im Einmündungsbereich „An den Gärten“ / „Kampwiesenweg“ liegt die Gashauptleitung des Versorgungsträgers WEVG, so dass ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung mit der Erschließung möglich ist.

2.6.5 Telefonkabel

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

2.6.6 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel und kann durch die Befahrung der öffentlichen Erschließungsstraße „An den Gärten“ abgewickelt werden.

2.7 Immissionsschutz

Aufgrund des sehr geringen Abstandes des Plangebietes zum Dorfgemeinschaftshaus und anschließenden Sportplatz sowie dem Betriebsgelände der Firma Lehnhoff, einer Gärtnerei bzw.

Blumenhandel mit diversen Gewächshäusern, Haupt- und Nebengebäuden, ist innerhalb des Plangebietes mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, wurde eine Schallimmissionsprognose (Bericht 165191 vom 25.06.2019) durch die ATM Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet. Folgende Ergebnisse wurden vom Gutachter ermittelt:

„Innerhalb des Plangebiets sind durch das benachbarte Gewerbe sowie durch Sportanlagen im Beurteilungszeitraum Tag keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Auf Höhe des Baufensters wird der Immissionsrichtwert für Gewerbe in der Nacht ebenfalls eingehalten, bzw. unterschritten. Ein Betrieb auf den Sportanlagen findet in der Nacht nicht statt.

Die Lärmbelastung im Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich I bis III, im Bereich des Baufensters ausschließlich dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.“

Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zum Sportplatz und Sportanlagen orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen.

Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen II wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{a}	Erforderliche Luftschalldämmung des Aussenbauteils $R'_{w, res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56-60	30	30

2.8 Bodenschutz / Altlasten

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Der Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus in der potenziell mit Schwermetallen belasteten Okeraue. Es ist daher nicht auszuschließen, dass gesundheitliche Bedenken auftreten können. Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Bodenaushub und einer geplanten Nutzung im überplanten Bereich ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu kontaktieren. Über einen Hinweis auf der Planunterlage wird auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht.

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Wolfenbüttel.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Ebenfalls wird die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf das Wasserschutzgebiet Börßum-Heiningen (Zone III B) übernommen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

3 Ordnungsmaßnahmen

Seitens der Gemeinde Schladen-Werla werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandenen Parzellen hinreichend Größe und Zuschnitt haben, die eine Bodenordnung nach dem 5. Teil des BauGB entbehrlich machen.

Der Erwerb der Baugrundstücke soll daher direkt zwischen den privaten Eigentümer und den zukünftigen Bauherren erfolgen.

Von Seiten der Gemeinde Schladen - Werla ist keine Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen geplant, um hier den künftigen Bauherren den notwendigen Spielraum in der Gestaltung zu lassen.

4 Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung

4.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3669 m² und befindet sich im Südwesten des Ortsteils Werlaburgdorf der Gemeinde Schladen-Werla, welcher sich nördlich der Gemeinde Schladen sowie östlich der A36 befindet. Die Fläche befindet sich im Ortsrandbereich, im unmittelbaren Anschluss zur vorhandenen Bebauung an den Straßen „Mühlenwiese“, „Kampfwiesenweg“ sowie „An den Gärten“. Das Plangebiet ist aktuell durch die Nutzung als Kleingartenfläche gekennzeichnet, wobei die beiden nördlichen Grundstücke durch einen hohen Freiflächenanteil in Form von Grabeland und Rasenflächen gekennzeichnet sind. Dichtere Gehölzbestände sind hier im westlichen Teil der Grundstücke vorhanden. Das südliche Grundstück ist durch einen sehr hohen Gehölzanteil geprägt. Das Gelände ist eben.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitgehend von Kleingartengrundstücken, Einfamilienhausbebauung und Gartenflächen geprägt und weist einen hohen Gehölz- sowie Freiflächenanteil auf. Weiter südwestlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich kleinere Ackerflächen. Im Süden fließt die stark begradigte Warne.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen und sind hier auch nicht zu erwarten.

Die geplante Bebauung entspricht in Art und Maß der vorhandenen Bebauung aus Einfamilienhäusern mit hohem Freiflächenanteil im Umgebungsbereich des Plangebietes.

4.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Planungsanlass ist die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den bisher als Kleingärten genutzten Flächen. Für die beabsichtigte Bebauung ist vorgesehen, die Außenbereichsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3669 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen.

Die Fläche soll mit maximal drei Einfamilienhäusern in 1 – geschossiger, offener Wohnbebauung bebaut werden.

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr. 7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu

beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Im Folgenden erfolgt daher die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in verkürzter Form.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Gärten“ im Rahmen eines Umweltberichtes erfolgt nicht, da es sich um eine Bebauung aufgrund von § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB handelt. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine bebaubare Fläche von 10.000 m² nicht überschreiten, sind gegeben. Daher wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes.

4.3 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter und die Erfassung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im November 2019 und durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

Checkliste der bei Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Gärten“ OT Werlaburgdorf der Gemeinde Schladen-Werla gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB		
Schutzgüter	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Biologische Vielfalt	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG	x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale	x	

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x	
Abfall, Boden- und Immissionsschutz		
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Sonstiges		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a Bau GB		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	x	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

4.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf den derzeit als Kleingärten genutzten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An den Gärten“ eine Wohnbebauung mit drei Einfamilienhäusern und zugehörigen Gartenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung einer bislang als Kleingarten genutzten Freiflächen. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straßen „Mühlenwiese“ und „An den Gärten“. Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs an den Erschließungsstraßen und in deren weiterem Verlauf Richtung Ortsmitte.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich Änderungen hinsichtlich einer leichten Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist mit einem leicht zunehmenden

Fahrzeugverkehr im Bereich der Erschließungsstraßen, insbesondere der Straße „An den Gärten“, zu rechnen, somit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen derzeit nicht, woran sich auch durch die Planung nichts ändert. Laut Schallschutzgutachten wurden innerhalb des Plangebiets im Beurteilungszeitraum Tag und in der Nacht keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. TA Lärm und Sportanlagenlärmschutzverordnung durch den benachbarten Gewerbe- und Sportanlagenbetrieb festgestellt.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken im ländlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Schaden-Werla.

4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Kleingärten geprägt, welche sich im Wesentlichen aus Grabeland, Rasenflächen und Gehölzbeständen zusammensetzt. Das südliche Gartengrundstück wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und ist sehr dicht mit Gehölzen bewachsen. Auf den Flächen befinden sich kleinere Gebäude in Form von Gartenhäuschen. Versiegelte Flächen sind nicht vorhanden.

Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier nicht zu erwarten.

4.5.1 Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (November 2019) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2016). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen. Es findet auch eine grobe Einschätzung statt, welchen Anteil an der Gesamtfläche die jeweiligen Biotoptypen einnehmen.

Gebüsche und Gehölzbestände

Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX) – ca. 40 %

Das südliche Kleingartengrundstück ist bereits seit Jahren nicht mehr in Nutzung und fast vollständig mit verschiedenartigen Gehölzen bewachsen. Dabei handelt es sich um z.T. recht alte Sträucher. Der Anteil der fremdländischen, bzw. nicht standortgerechten Arten ist recht hoch, es sind auch zahlreiche Obstgehölze vorhanden, wobei es sich überwiegend um kleinere Niederstamm-Gehölze handelt. Ältere Bäume sind nicht vorhanden. Kennzeichnende Arten sind: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Blut-Pflaume (*Prunus cerasifers ,nigra'*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Gemeine Eibe (*Taxus baccata*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Im Westen sind kleinere Gartenhäuschen vorhanden.

Grünanlagen

Strukturreiche Kleingartenanlage (PKR) – ca. 60%

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch typische Kleingartennutzung mit einem hohen Anteil an Grabeland geprägt. Im westlichen Teil sind dichtere Gehölzbestände mit Obstgehölzen und anderen Gartensträuchern vorhanden. Hier befinden sich auch kleinere Gartenlauben.

Bewertung

Aufgrund der Lage der Grundstücke am Rand der bebauten Ortslage von Werlaburgdorf und deren Nutzung ist deren Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form von Wohnhäusern. Dadurch entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.

Es ergibt sich somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

4.6 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt des Gebietes ist aufgrund der anthropogenen Nutzung derzeit gering. Nur wenige, allgemein häufige Arten der Gärten und Siedlungsbereiche kommen auf diesen Flächen vor. Durch die geplante Errichtung der Einfamilienhäuser kommt es zunächst zur Beendigung der Kleingartennutzung und zur Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes. In Teilbereichen entstehen während der Bautätigkeiten unterschiedliche Ruderal- und Brachestadien, wodurch sich die biologische Vielfalt erhöht. Nach Abschluss der Gartengestaltung ist durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen von einer ähnlichen biologischen Diversität auszugehen, wie dies aktuell der Fall ist.

4.7 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des hier überwiegend von Kleingärten und Einfamilienhausgrundstücken sowie kleineren Wiesen-, Acker und Gehölzflächen geprägten Ortslage Werlaburgdorf. Es erstreckt sich auf einer weitgehend ebenen Fläche an der Straße „An den Gärten“.

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen. Dabei handelt es sich um weichselzeitlichen Flussablagerungen der Auen und Niederterrassen (NIBIS Kartenserver 2019).

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Gley-Vega-Böden. Diese Böden sind Schwankungen des Grundwassers ausgesetzt. Als Böden in Flussnähe zählen sie zu den typischen Aueböden.

Die Böden im Plangebiet sind kleinflächig durch Versiegelung und Befestigung von Flächen verändert. Es ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bebauung der derzeit als Kleingärten genutzten Flächen mit drei Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Bebauung führt zu einer erstmaligen baulichen Nutzung von derzeit baulich wenig beeinträchtigten Flächen im Randbereich des Ortsteils Werlaburgdorf. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden.

Aufgrund der Lage der Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt bereits verändert ist. Es erfolgt eine erstmalige Bebauung und Versiegelung von Freiflächen, was eine erhebliche Beeinträchtigung des

Schutzgutes Boden nach sich zieht.

4.8 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Talau der Warne, in einem Bereich mit Schotterschichten, welche die Flussläufe Oker und Warne im Lauf der Jahrtausende abgelagert haben. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes weist einen geringen Flurabstand auf. Es ist dadurch schlecht vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (Landkreis Wolfenbüttel 1997). Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter 100 mm/a.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und durch Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen über die geplante Bebauung und Versiegelung hinaus werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung lässt für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

4.9 Schutzgut Klima und Luft

Die Niederschläge liegen im Jahresdurchschnitt bei rund 620 mm pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt um 8,8°C. Das Harzvorland befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Werlaburgdorf in einem durch einen kleinteiligen Wechsel von Freiflächen (Acker) sowie Kleingartenflächen, Einfamilienhausbebauung und kleineren Gehölzbeständen geprägten Gebiet. Das Klima kleinerer Ortslagen ist deutlich durch das Freiland beeinflusst, durch einen guten Austausch geprägt und weist eine ausreichende Feuchtebilanz auf (Landkreis Wolfenbüttel 1997). Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung stellt einen Überwärmungsbereich mit geringer Intensität dar.

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Die Kleingartenflächen fungieren derzeit als Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die Pflanzung von Gehölzbeständen innerhalb der zukünftigen Gartenflächen ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch Anlage der Hausgärten wieder gut durchgrünt ist. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

4.10 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch Kleingartennutzung und Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die Grundstücke sind durch eine typische Nutzung im Randbereich der Siedlung geprägt. Die Flächen sind eindeutig der bebauten Ortslage zuzuordnen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel ist das Landschaftserleben im Plangebiet und dessen Umgebung eingeschränkt. Die intensiv genutzten Ackerflächen im Umfeld des Ortes bieten wenig landschaftsbildwirksame Strukturen (LANDKREIS WOLFENBÜTTEL 1997). Störendes Element innerhalb des Siedlungsbereiches stellen die großflächigen Gewächshäuser und Gebäude der nordwestlich gelegenen Gärtnerei dar. Erlebniswirksame Raumtypen oder Strukturelemente mit positiver Wirkung auf die Raumstruktur bilden die Gehölzstrukturen im Randbereich des Ortes, insbesondere südlich und westlich des Plangebietes, sowie die Renaturierungsflächen der Warne südlich der Ortslage. Prägend für das Landschaftsbild sind vor allem die das Plangebiet umgebenden Siedlungsstrukturen aus Einfamilienhausbebauung (nördlich und östlich).

Bewertung

Die Fläche ist aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung und der Nutzungen im Umfeld eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen und besitzt für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

4.12 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als nicht gegeben, bzw. wenig erheblich zu bewerten.

4.13 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im Umweltbericht ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die vorliegende Planung dient der Bebauung einer derzeit als Kleingärten genutzten Fläche im Randbereich der bebauten Ortslage von Werlaburgdorf. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die Fläche bliebe als Kleingartenfläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die Nutzung der Kleingärten würde fortgesetzt, die brachliegenden Gartenflächen würden weiter verwildern und mit Gehölzen zuwachsen. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise

auf das Schutzgut Mensch, würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch in Form einer leichten Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Positive Effekte ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohnbauland im ländlichen Bereich der Gemeinde Schladen-Werla.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes wurden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen und werden auch nicht erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Fläche ist eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bislang nicht bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens auf einer vergleichsweise kleinen Fläche innerhalb bereits bebauter Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Bepflanzung von Freiflächen (Gartenflächen) mildert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.	+
Landschaftsbild	Die Fläche ist für das Landschaftsbild derzeit von geringer Bedeutung. Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an den Umgebungsbereich an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

5.1 Rechtliche Grundlagen

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Besonders geschützt sind alle Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG, Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409 sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des

Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:

1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)
2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

5.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 3669 m² eine vergleichsweise kleine Fläche (drei Grundstücke) am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Werlaburgdorf. Es ist durch einen hohen Gehölz- und Freiflächenanteil in Form dicht bewachsener Gartenflächen, kleiner Parkanlagen und angrenzender Wiesenflächen, Ackerflächen und den Talraum der Warne geprägt. Das Plangebiet ist von mehreren kleineren Erschließungsstraßen umgeben. Es grenzen vor allem im Süden und Osten Kleingartenflächen und Einfamilienhausbebauung mit einem hohen Freiflächenanteil an. Im Norden, zum Ortskern hin, erstreckt sich typische Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern. Im Westen grenzt das Gemeindehaus mit einem Parkplatz und einem kleinen Wäldchen an. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich das südliche Grundstück ist fast vollständig mit verschiedenen Gehölzen bewachsen. Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Grün- und Gehölzflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke und Zilpzalp. Als Nahrungsgäste sind Hausrotschwanz, Grünfink, Stieglitz und Haussperling zu erwarten.

Alte Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Höhlenbrütende Arten finden hier somit keine Brutmöglichkeiten. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten. Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten aufgrund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Gehölzbestände weitestgehend beseitigt. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen der geplanten Gebäude werden kleinräumige Nahrungshabitate neu entstehen. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Gehölzstrukturen deutlich außerhalb

der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des stadttypischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

5.3 Ergebnis der Prüfung

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Gärten“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

5.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Gärten“ ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

Da sich das Plangebiet im randlichen Siedlungsbereich von Werlaburgdorf befindet und ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand erfolgt, sollte geprüft werden, inwieweit Nistmöglichkeiten und Nahrungsräume für Insekten und Vögel im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude und der Anlage von Gartenflächen neu geschaffen werden können. Dies betrifft insbesondere Empfehlungen für Haus- und Garteneigentümer zur Schaffung von Lebensräumen für verschiedenste Insektenarten, aber auch von Nistmöglichkeiten von Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (bspw. Haussperling, Meisen, Hausrotschwanz, Rotkehlchen). Außerdem ist auch die Schaffung von Schlafplätzen für Fledermäuse eine Maßnahme, die aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten ist. In Anbetracht des stetig steigenden Lebensraumverlustes vieler Arten (insbesondere Stichwort Insektensterben), auch infolge der fortschreitenden Bebauung von Wiesenflächen erscheint es wichtig und zielführend, im Siedlungsraum und insbesondere auch im Rahmen der Bauleitplanung, geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen.

Gesetzliche Grundlagen, Quellen

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- NAG BNATSchG - NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 19. Februar 2010 (GVBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 104)
- GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) m 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18. Juli 2017; (BGBl. I S. 2771, 2773) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008
- AMT INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2019): Schalltechnisches Gutachten zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens in Werlaburgdorf An den Gärten
- BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg.) (1970): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 100 Halberstadt. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000 – Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bonn
- LANDKREIS WOLFENBÜTTEL (1997 und 2005): Landschaftsrahmenplan sowie Teilfortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Wolfenbüttel, unveröffentlicht
- V. DRACHENFELS, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. – Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft A/4, 326 Seiten

6 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 0,367 ha

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet		0,367 ha = 100,00 %
		0,367 ha = 100,00 %
Baugrundstücke:	ca. 3 Stück	
Geschätzte Einwohnerzahl:		
aus zukünftiger Bebauung	ca. 3 x ca. 1,3 WE x 2,6 EW/WE	= ca. 10 EW

7 Kostenberechnung und Finanzierung

7.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen wird für den Bebauungsplan „An den Gärten“ nicht erforderlich, da die Straße „An den Gärten“ eine öffentlich gewidmete Erschließungsstraße ist.

7.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune wurden im städtebaulicher Vertrag vereinbart.