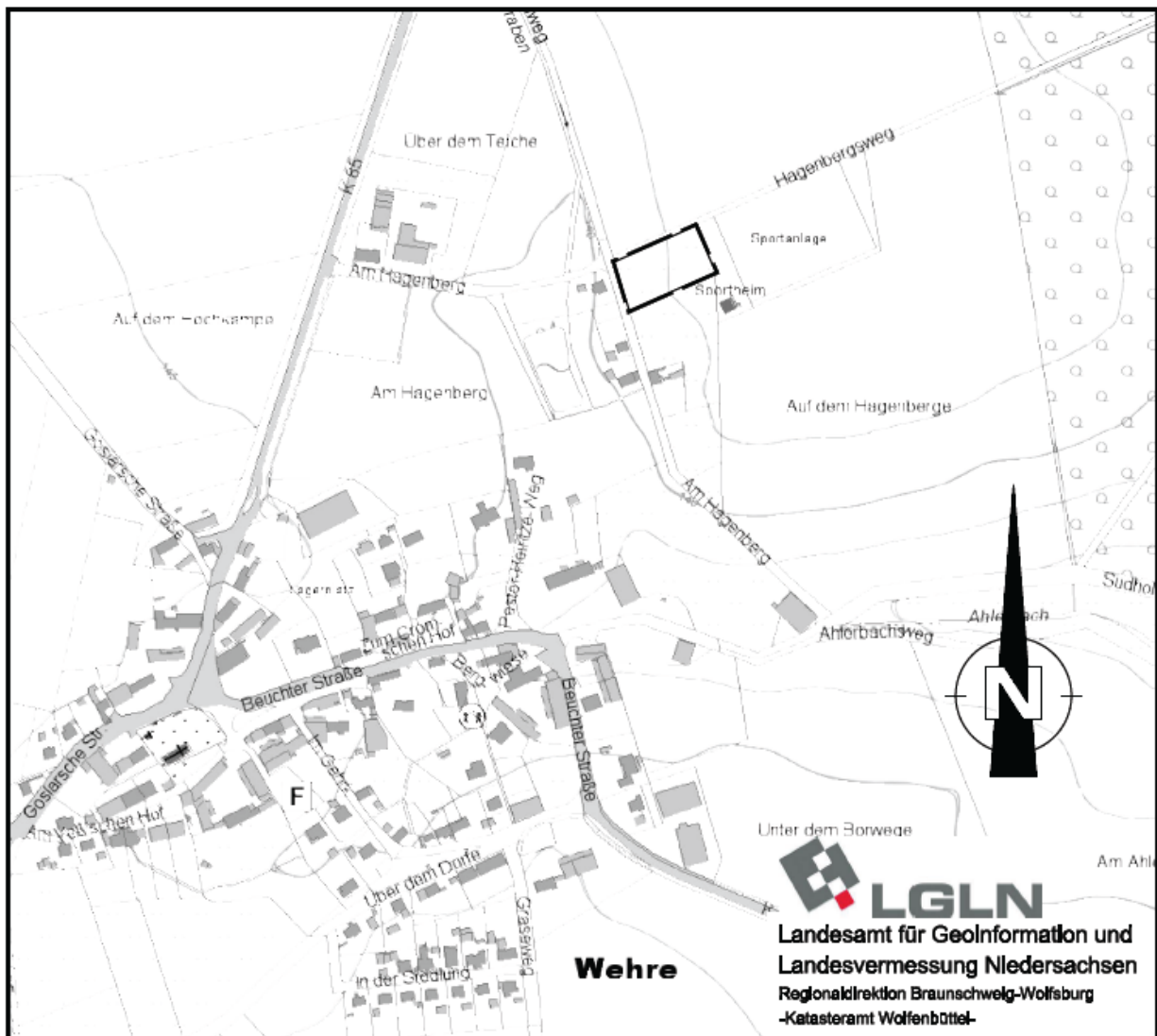


# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Gemeinde Schladen-Werla

- 33. ÄNDERUNG -

Gemeinde Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

Änderungsfläche „Sudholzblick“  
(Ortsteil Wehre)



**Conterra Planungsgesellschaft mbH**

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: [Conterra@t-online.de](mailto:Conterra@t-online.de)

Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg

039452/84193

039452/84194

Stand Beschlussfassung

# Flächennutzungsplan Gemeinde Schladen - Werla

## - 33. ÄNDERUNG -

### Änderungsfläche „Sudholzblick“

#### Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Ziele der Raumordnung .....	3
2.2	Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	4
2.4	Erschließung .....	4
2.5	Natur und Landschaft .....	5
2.6	Denkmalschutz .....	5
2.7	Bodenschutz .....	5
2.8	Nachrichtliche Übernahmen .....	5
2.9	Städtebauliche Werte .....	6
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
3.1	Anlass und Ziel der Planung .....	6
3.2	Gesetzliche Grundlagen .....	6
3.3	Das Plangebiet .....	7
3.3.1	Lage .....	7
3.3.2	Naturraum .....	7
3.3.3	Schutzgebiete Natur und Landschaft .....	7
3.4.	Vorgaben aus übergeordneten Planwerken .....	7
3.4.1	Landschaftsplanung .....	7
3.4.2	Regionalplanung .....	8
3.4.3	Biotopverbund / Ausgleichsflächenkonzept .....	8
3.5	Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
3.5.1	Schutzgut Mensch .....	10
3.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
3.5.3	Schutzgut Boden .....	12
3.5.4	Schutzgut Wasser .....	12
3.5.5	Schutzgut Klima und Luft .....	12
3.5.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	13
3.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
3.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	14
3.5.9	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	14
3.5.10	Eingriffs-Ausgleichsbilanz .....	15
3.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen .....	15
3.6.1	Planungsalternativen .....	16
3.6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen .....	16
3.7.	Zusammenfassung .....	16
<b>4.</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>17</b>
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....	17
4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. ....	17
4.3	Abschließende Beschlussfassung gem. § 6 BauGB .....	17

**Begründung**  
**zur**  
**33. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Gemeinde Schladen, Landkreis Wolfenbüttel**

**Änderungsfläche „Sudholzblick“**  
**(Ortsteil Wehre)**

**1. Ausgangslage**

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Schladen ist mit der Neubekanntmachung 2011 per 12.05.2011 rechtswirksam. 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.

Für den Bereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die rechtswirksame Fassung im Bereich der Änderungsfläche eine Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft.

Die Größe der Änderungsflächen beträgt insgesamt ca. 0,267 ha.

Die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung, der Neubekanntmachung 2011 des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Schladen (Stand nach der 25. Änderung) entwickelt.

Anlass für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan „Sudholzblick“ im Ortsteil Wehre, der sich in Aufstellung befindet. Zurzeit wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet.

Da die derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen der Änderungsflächen entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Sudholzblick“ nicht mit den Ausweisungen des F-Planes konformgehen, wird seitens der Gemeinde Schladen - Werla die 33. Änderung des F-Planes parallel durchgeführt.

**2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

**2.1 Ziele der Raumordnung**

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.

Zusätzlich liegt das Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig im Vorbehaltsgebiet Erholung. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (0,268 ha) sind keine Beeinträchtigungen auf das Vorbehaltsgebiet Erholung zu verzeichnen.

Der zur Gemeinde Schladen - Werla gehörende Ortsteil Wehre hat zurzeit ca. 230 Einwohner.

## **2.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel für die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schladen-Werla ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen (W) nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung um die Möglichkeit zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen.

Hierzu wird eine Fläche im Nordosten im Ortsteil Wehre überplant. Diese wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ist aber bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gesichert. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel in eine Wohnbaufläche (W) nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung, um den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Sudholzblick“ abzusichern.

Der F-Plan soll im Parallelverfahren geändert werden, so dass das Entwicklungsgebot von B-Plänen aus F-Plänen gem. § 8 (3) BauGB eingehalten werden kann.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Verkehrswege**

Die Verkehrswege werden durch die vorgesehene 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihren Grundzügen nicht verändert. Die Erschließung der Änderungsfläche „Sudholzblick“ ist über die bestehende Wegebeziehung an das überregionale Straßennetz über die Straße „Am Hagenberg“ gesichert. Mit der 33. Änderung sind keine Veränderungen erforderlich.

### **2.4.2 ÖPNV**

Die Entfernung zum ÖPNV (Bushaltestelle Wehre) vom Änderungsbereich beträgt 650 m und ist zu Fuß in ca. 8 Minuten zu erreichen, die durch die Anlage eines Fußwegs entlang der Kreisstraße durch die Gemeinde reduziert werden konnte. Im ländlichen Raum ist die Entfernung akzeptierbar. Veränderungen im ÖPNV werden nicht erforderlich.

## **2.4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch die vorgesehene 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihren Grundzügen nicht verändert.

Für die zukünftige Neubebauung können Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des bestehenden Ortsnetzes in der Straße „Am Hagenberg hergestellt werden. So sind die erforderlichen Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgungen bzw. die Schmutzwasserentsorgung über die vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

Soweit im Rahmen einer späteren Erschließung Änderungen an Ver- und Versorgungsnetzen erforderlich werden, können diese in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern durch entsprechende Netzerweiterungen oder bei Neuansiedelungen durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden.

Für die Ver- und Entsorgung stehen ausreichende Leistungsreserven zur Verfügung.

## **2.5 Natur und Landschaft**

Mit der Planung der Wohnbaufläche bringt die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber der z.Z. wirksamen Fassung (der bisherigen Ausweisungen als Flächen für die Landwirtschaft) zumindest in der Gegenüberstellung von wirksamer Fassung und geplanter 33. Änderung keine negative Auswirkung für Natur und Landschaft.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit dem Bau eines Wohnhauses auf einer nicht genutzten landwirtschaftlichen Fläche insgesamt zu wenig erheblichen Umweltauswirkungen führen, die im Wesentlichen durch eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Strauch-Baumhecke und die Anlage einer Streuobstwiese ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplanverfahren wird über die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich der Bestandssituation zur Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt und Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Aus der umliegenden Flächenbewirtschaftung sowie von der Bewirtschaftung des Hühnerhaltenden Betriebs werden Emissionen in Form von Stäuben, Lärm und Gerüchen entstehen, die in das Plangebiet hineinreichen können. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten und sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich hinzunehmen.

## **2.6 Denkmalschutz**

In der direkten Umgebung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen aufgenommen sind.

## **2.7 Bodenschutz**

Für den Bereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schladen - Werla sind keine altlastenverdächtigen Flächen / Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen / Verdachtsflächen bekannt.

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

## **2.8 Nachrichtliche Übernahmen**

entfällt

## 2.9 Städtebauliche Werte

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schladen – Werla ändert sich die Nutzung wie folgt:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>F-Plan z. Z.</i>	<i>33. Änderung</i>	<i>Zugang/Abgang</i>
Landwirtschaft	0,268 ha	0,000 ha	- 0,268 ha
Wohnbaufläche	0,000 ha	0,268 ha	+ 0,268 ha
Summe der Flächenwerte	0,268 ha	0,268 ha	+/- 0,000 ha

## 3. Umweltbericht

### 3.1 Anlass und Ziel der Planung

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schladen wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sudholzblick“ erforderlich.

Der Bebauungsplan „Sudholzblick“ bereitet die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer als Mähwiese genutzten Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Wehre vor.

Das geplante Vorhaben dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung für die geplante Wohnbebauung. Es wird die gesamte Wiesenfläche in die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Im Bebauungsplan wird lediglich der westliche Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der östliche Teil stellt eine Grünfläche dar.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sudholzblick“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht, ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet der Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens und legt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen fest, wodurch eine natur- und umweltverträgliche bauleitplanerische Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die Anlage zum BauGB ist bei der Erstellung des Umweltberichtes anzuwenden.

Eine detaillierte Betrachtung der von der Planung betroffenen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sudholzblick“. Die folgende Betrachtung enthält daher eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

### 3.2 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Richtlinien bilden die Grundlage zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts:

- 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 Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

### **3.3 Das Plangebiet**

#### **3.3.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Wehre am Ortsrand zwischen Wohnbebauung und Sportplatz. Das Plangebiet hat eine Größe von 2.676 m<sup>2</sup>. Eine Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächste Wohnbebauung an der Straße „Am Hagenberg“ befindet sich unmittelbar gegenüber auf der anderen Straßenseite. Das Plangebiet wird über die Straße „Am Hagenberg“ erschlossen.

Das Plangebiet ist vor allem im Norden von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Osten befindet sich ein Mischwald, das „Sudholz“. Im Süden schließt sich zunächst die Bebauung an der Straße „Am Hagenberg“ sowie die Ortslage Wehre an. Das südliche Umfeld des Plangebietes ist vor allem durch lockere Bebauung mit verschiedenen Gehölzbeständen sowie zwei Fischteichen geprägt. Nördlich des Plangebietes ist die Landschaft weitgehend ausgeräumt, ein naturnaher Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft ist nicht vorhanden.

Das Erscheinungsbild der Fläche wird durch die Wiesennutzung ohne Gehölze und die Neigung des Geländes in westliche Richtung geprägt.

#### **3.3.2 Naturraum**

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region „Börden – stärker kontinental geprägt“ zuzuordnen, welche den größten Teil des Landkreises Wolfenbüttel prägt. Es gehört hier zur naturräumlichen Haupteinheit „Harzrandmulde“ und zur Untereinheit „Riedelland zwischen Innerste und Ilse“. Das „Schladener Steinfeld“, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist geprägt durch den breiten Niederungsbereich der Oker mit einer bis zu 50m mächtigen Schotterschicht im Untergrund (Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1970).

Die Niederschläge betragen im Jahresdurchschnitt rund 620 mm pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt um 8,8°C (Climate-Data.org).

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Bereich des Plangebietes, welches dem näheren Umfeld des Talraumes der Oker zuzuordnen ist, stellen Eichen-Hainbuchen und Eichen-Ulmen-Auwaldkomplexe dar. In weniger häufig überfluteten Bereichen wären Eichen-Ulmen-Auwälder, Traubenkirschen-Erlen-Eschenwälder oder feuchte Eichen-Hainbuchenwälder mit zunehmendem Buchenanteil verbreitet. (Kaiser & Zacharias 2003).

#### **3.3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft**

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befindet sich kein Schutzgebiet oder Schutzobjekt nach Naturschutzrecht. Auch besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG) sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

### **3.4. Vorgaben aus übergeordneten Planwerken**

#### **3.4.1 Landschaftsplanung**

Für den Landkreis Wolfenbüttel liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1997 vor, der 2005 teilsfortgeschrieben wurde. Der Landschaftsrahmenplan stellt ein umfassendes naturschutzrechtliches

Gutachten dar, in dem der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dokumentiert ist und 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 sind.

Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan, die das Plangebiet betreffen, fließen in die vorliegende Planung ein. Als wichtige Entwicklungsziele im Bereich des Plangebietes werden verschiedene Leitaussagen für die einzelnen Schutzgüter getroffen.

- Erhaltung des belebten Bodens durch Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Boden für Siedlung, Verkehr und Bodenabbau, Alternativenprüfung und Minimierung der ökologischen Auswirkungen dieser Flächennutzungen
  - klare Abgrenzung von bebauten und unbebauten Flächen, Erhaltung harmonischer Übergänge an Ortsrändern
  - Nachweisführung im Umweltbericht bei Neubaugebieten, dass innerhalb des Siedlungsraumes keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen
  - Schutz des Grundwassers vor Belastungen, Erhaltung, bzw. Verbesserung der Grundwasserneubildung; Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades, zur Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten
- Beeinträchtigungen klimatischer Ausgleichsleistungen, insbes. Luftaustauschräume sind bei Inanspruchnahme von Flächen für Bebauung und Verkehr zu vermeiden (LANDKREIS WOLFENBÜTTEL 1997/2005). Die vorliegende Planung berücksichtigt die genannten Ziele des Landschaftsrahmenplanes. Eine Beeinträchtigung empfindlicher bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume sowie Böden mit besonderen Standorteigenschaften wird vermieden. Dem wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Festsetzung geeigneter Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen.

### **3.4.2 Regionalplanung**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) befindet sich das Plangebiet im ländlichen Raum. Das LROP formuliert für die ländlichen Regionen die Zielstellung, neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungs- (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Schladen-Werla, die im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig liegt, gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig. Hier ist der Ortsteil Schladen als Grundzentrum sowie der Ortsteil Hornburg mit grundzentraler Teilfunktion festgelegt. Besondere raumplanerische Festsetzungen für den OT Wehre werden nicht getroffen.

Ein harmonischer und landschaftsangepasster Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft wird durch die Erhaltung der ländlichen Nutzung in Form von Strauch-Baumhecken, naturnahen Gartenflächen und die Anlage einer Streuobstwiese im Umfeld der geplanten Bebauung gewährleistet.

### **3.4.3 Biotopverbund / Ausgleichsflächenkonzept**

Der Landkreis Wolfenbüttel hat im Rahmen der Teilfortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2005 ein Ausgleichsflächenkonzept (Maßstab 1:50.000, Stand 2001) erstellt, in welchem Such- und Ergänzungsräume für einen landkreisweiten Flächenpool unter Berücksichtigung landesweit wertvoller Bereiche für den Naturschutz, geschützter sowie schutzwürdiger Flächen und Flächen im Rahmen des



Fließgewässerschutzsystems festgelegt wurden.

Detaillierte Angaben zur Biotopverbundfunktion von Flächen werden hier nicht gemacht. Vielmehr dient das Konzept dazu, Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu benennen und die bis dato kleinteilige Nutzung zufällig verfügbarer Kompensationsflächen durch überörtliche Planung in Richtung eines zusammenhängenden Biotopverbundnetzes mit hochwertigen Freiräumen zu entwickeln.

Der gesamte Ortsteil Wehre und dessen Umgebung werden im Ausgleichsflächenkonzept nicht dargestellt.

Die überplante Fläche erfüllt keine Biotopverbundfunktion.

### 3.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB. Im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird die Umweltprüfung der Planungsebene entsprechend dem Umfang angemessen und sachgerecht gemacht.

In der folgenden Checkliste werden alle im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB aufgeführt und es wird festgelegt, welche Belange von der vorliegenden Planung betroffen und daher zu prüfen sind und welche Belange nicht betroffen sind. Es ist davon auszugehen, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind. Das hängt mit der Größe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der besonderen Struktur des Plangebietes auch im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld zusammen.

Checkliste der bei der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schladen-Werla gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b>Schutzgüter</b>		
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	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
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

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 § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
<b>Sonstige</b>		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		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
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
<b>Nach § 1a</b>		
(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	

### 3.5.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf der derzeit als Mähwiese genutzten Fläche eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorbereitet. Dies führt zu einer geringfügigen Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen am nordöstlichen Ende der Straße „Am Hagenberg“. Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt der Sportplatz an das Plangebiet. Südöstlich schließen sich weitere Ackerflächen an. In ca. 150m Entfernung befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Hühnerhaltung.

Da das Plangebiet unmittelbar an die Straße „Am Hagenberg“ grenzt, ist eine zusätzliche Erschließung nicht erforderlich. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs an der Straße „Am Hagenberg“.

### **Bewertung**

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung und etwas intensivere Nutzung der Flächen immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer äußerst geringfügigen Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen.

Zunehmender Fahrzeugverkehr, insbesondere auch LKW- oder Lieferverkehr sind nicht zu erwarten.

Das für den vorliegenden Bebauungsplan erstellte Lärmgutachten der Fa. öko-control ergibt für den Betrieb des Sportplatzes sowohl werktags als auch sonntags, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sicher eingehalten werden können. Weiterhin sind durch den 150m entfernten landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund des Abstandes sowie der bestehenden Nutzung und daraus bedingten erforderlichen Rücksichtnahme des Betriebes keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Aufgrund der Bereitstellung einer Wohnbaufläche ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut. Somit ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

### **3.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Wehre auf einer nach Westen geneigten Fläche. Es ist durch die aktuelle Nutzung als Mähwiese geprägt. Bis auf eine kleine Esche an der Straße sind keine Gehölze vorhanden. Bebaute oder versiegelte Flächen existieren ebenfalls nicht.

Das Plangebiet liegt am unmittelbaren Randbereich der bebauten Ortslage Wehres und wird somit dem Siedlungsbereich zugeordnet. Ein naturnahes Element in der näheren Umgebung des Plangebietes stellt das Sudholz östlich des Plangebietes dar.

Für die Bewertung des Eingriffes im Rahmen des Bebauungsplanes wurde im April 2020 eine Erfassung der Biotopstrukturen vorgenommen.

Eine detaillierte Beschreibung der im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sudholzblick“. Die Fläche ist nur durch einen Biotoptyp gekennzeichnet, es handelt sich dabei um sonstiges mesophiles Grünland.

### **Bewertung**

Der erfasste Biotoptyp besitzt eine allgemeine bis geringe Bedeutung 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich der bebauten Ortslage und dessen Nutzung als artenarmes Grünland ist dessen Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich vor allem aus der Bebauung und Versiegelung von Freiflächen, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht.

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes geplanten Pflanzungen tragen zu einer positiven Gestaltung des Plangebietes und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft bei. Die geplante Pflanzung von Obstbäumen greift traditionelle dörfliche Elemente für die Ortsrandgestaltung auf, die sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

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

### **3.5.3 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich auf einer leicht nach Westen in Richtung der Straße „Am Hagenberg“ geneigten Fläche in einer Höhenlage von ca. 144 m ü NHN innerhalb der Bodenregion des Berglandes. 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).

Der Bodentyp im Plangebiet ist sehr tiefer Regosol. Regosole sind flachgründige Böden, die sich in einem frühen Stadium der Bodenentwicklung auf kalkfreiem bis kalkarmem Lockermaterial bilden, sie sind Risikostandorte für Trockenstress und Nährstoffmangel und sehr erosionsanfällig.

Bei den Böden im Plangebiet ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

#### **Bewertung**

Die Inanspruchnahme von Böden durch Siedlungsflächen führt zu starken Beeinträchtigungen bis hin zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen. Der Siedlungsflächenanteil befindet sich in einem stetigen Wachstum (Landkreis Wolfenbüttel 1997). Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch Nutzung beeinträchtigt ist. Die geplante Bebauung wird in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung wie auch der Erschließungsstraße konzentriert, wodurch zusätzliche Versiegelung vermieden wird. Durch eine geringe Grundflächenzahl im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad der Fläche stark begrenzt.

Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird jedoch auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

### **3.5.4 Schutzgut Wasser**

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

Das Grundwasser bewegt sich im Festgestein als Kluft- und Porenwasser ohne, bzw. mit geringmächtigen bindigen Deckschichten. Die Deckschichten im Bereich des Plangebietes weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Das Grundwasser ist daher nur mäßig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit auf (Landkreis Wolfenbüttel 1997). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 0-20 mm/Monat.

#### **Bewertung**

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

### **3.5.5 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 nordöstlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Wehre. 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. Die sich weiter nördlich und östlich anschließenden Ackerflächen übernehmen eine wichtige Funktion in der Kaltluftproduktion. Das Waldgebiet östlich von Wehre fungiert als Frischluftentstehungsgebiet. Klimaausgleichend wirken insbesondere die beiden Fischteiche westlich des Plangebietes, die sich in einer Entfernung von ca. 50m zum Plangebiet befinden. Wasserflächen sorgen durch Verdunstung für eine höhere Luftfeuchtigkeit und speichern Wärme, die sie langsam wieder an die Umgebung abgeben.

### **Bewertung**

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und deren Lage in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

### **3.5.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch typische dörfliche Bebauung sowie neuere Wohnbebauung und gärtnerische Nutzung geprägt. Das Plangebiet selbst wird als Wiesenfläche genutzt, östlich grenzt ein Sportplatz an, im nördlichen Bereich um das Plangebiet erstrecken sich weiträumige Ackerflächen. Südlich schließt sich lockere Wohnbebauung an, die Freiflächen sind gut mit Gehölzen durchgrünt. Das Plangebiet und dessen in ähnlicher Weise genutzte südliche und westliche Umgebung werden hinsichtlich des Landschaftsbildes als eine Einheit erlebt. Die Flächen bilden einen deutlich wahrnehmbaren Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft. Besondere Strukturen sind hier nicht vorhanden. Im Osten erstreckt sich der Laubmischwald des Sudholzes.

### **Bewertung**

Die eindeutig nutzungsgeprägte Wiesenfläche im unmittelbaren Anschluss an Wohnbebauung und Erschließungsstraße ist aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung stärker dem Siedlungsbereich zuzuordnen als der offenen Landschaft und besitzt für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung der Ortslage Wehres an. Die geplanten Gehölzpflanzungen tragen wesentlich zur Gestaltung eines harmonischen und naturnahen Überganges zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft bei, welcher derzeit nicht gegeben ist. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **3.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

### 3.5.8 Wechselwirkungen 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 können im Rahmen der im Bebauungsplan „Sudholzblick“ getroffenen Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher in Form einer Hecke, der Anlage einer Streuobstwiese und der Aufwertung der Wiesenfläche mit Blütenpflanzen.

### 3.5.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

Die im Rahmen des Bebauungsplanes „Sudholzblick“ geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen und stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

Die derzeit artenarme Grünlandfläche wird durch die Anlage einer Hecke, einer Streuobstwiese und die Erhöhung des Blütenreichtums auf der Wiesenfläche deutlich strukturell und hinsichtlich des Lebensraumangebotes aufgewertet. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße. Durch die Pflanzungen wird eine Begrünung des Übergangsbereiches zur freien Landschaft erreicht und das Landschaftsbild aufgewertet. Im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird somit eine deutliche Verbesserung von Lebensraumfunktionen erreicht und der Eingriff ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Negative Umweltauswirkungen würden vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, beispielsweise durch die harmonische Gestaltung des Siedlungsrandes, entfallen. Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die sich aus den geplanten Gehölzpflanzungen auch im Sinne einer ökologischen Ortsrandgestaltung ergeben, würden ebenfalls nicht eintreten. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandene Wiesennutzung bliebe erhalten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Durch das Vorhaben ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.	-
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung entsteht jedoch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
<b>Boden</b>	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++

<b>Wasser</b>	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	+
<b>Klima/Luft</b>	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
<b>Landschaftsbild</b>	Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an die bebaute Ortslage Wehres an. Durch die geplanten Obstgehölz- und Heckenpflanzungen soll ein harmonischer Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft geschaffen werden. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.	-
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
<b>+++ sehr erheblich    ++ erheblich    + wenig erheblich    - nicht erheblich</b>		

### 3.5.10 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sudholzblick“.

Danach ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Bebauungsplan „Sudholzblick“ festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Als Ausgleich für den Eingriff dient die Pflanzung einer 5m breiten Strauch-Baumhecke am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes. Weiterhin erfolgt auf dem im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesenen östlichen Teil die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Aufwertung der artenarmen Wiesenfläche durch die Ansaat geeigneter Wildblumenmischungen. Auch der Hausgarten soll naturnah mit Obst- und Laubgehölzen gestaltet werden.

### 3.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für geplante Bebauung eine Fläche gewählt, die bereits als Wiesenfläche genutzt wird und relativ artenarm ist. Die Wiesennutzung bleibt auf den nicht von Bebauung und Versiegelung betroffenen Flächen erhalten.

Durch die Lage der Baufläche unmittelbar an der Straße „Am Hagenberg“ wird eine zusätzliche Versiegelung von Bodenfläche durch die Schaffung einer Zufahrt vermieden.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die bebaute Ortslage Wehres an, die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an das Ortsbild an, eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden. Durch die geplante Pflanzung einer Strauch-Baumhecke, die Anlage einer Streuobstwiese, die Erhaltung der Wiesennutzung und deren Aufwertung im Blühangebot wird ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft erreicht, gleichzeitig werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes minimiert.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden im Rahmen des Bebauungsplanes durch eine sehr geringe Grundflächenzahl und eine Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß vermieden.

Die oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch geeignete

Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen.

### **3.6.1 Planungsalternativen**

Die Planung dient der baulichen Entwicklung eines als Wiesenfläche genutzten Grundstückes am nordöstlichen Ortsrand von Wehre. Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung Wehres als Wohnstandort unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht. Wesentliche Elemente des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bleiben erhalten, werden im Rahmen der Planung gesichert und durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Bauplätze für Einfamilienhäuser stehen aktuell in Wehre nicht zur Verfügung, so dass keine Planungsalternativen bestehen.

### **3.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Gemeinde Schladen-Werla überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Gemeinde Schladen-Werla über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

### **3.7. Zusammenfassung**

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Der Bebauungsplan „Sudholzblick“ sichert die bauplanungsrechtliche Einbeziehung eines sich nordöstlich an die bebaute Ortslage von Wehre anschließenden Grundstückes in die bebaute Ortslage ab. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schladen-Werla erforderlich. Mit der Planung werden Flächen am unmittelbaren Ortsrand in Anspruch genommen, die derzeit als Wiesenfläche genutzt werden.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Sudholzblick“ ausgeglichen werden. Hierfür sind Pflanzungen von Gehölzen und Maßnahmen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt vorgesehen. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an das vorhandene Ortsbild an und die Pflanzungen bilden gleichzeitig einen landschaftsgerechten Übergang zwischen Siedlung und umgebender Landschaft. Somit ist eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gegeben.



**4.      **Verfahrensablauf****

**4.1      **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB****

**4.2      **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.****

**4.3      **Abschließende Beschlussfassung gem. § 6 BauGB****

Schluden - Werla, den .....

---

Der Bürgermeister