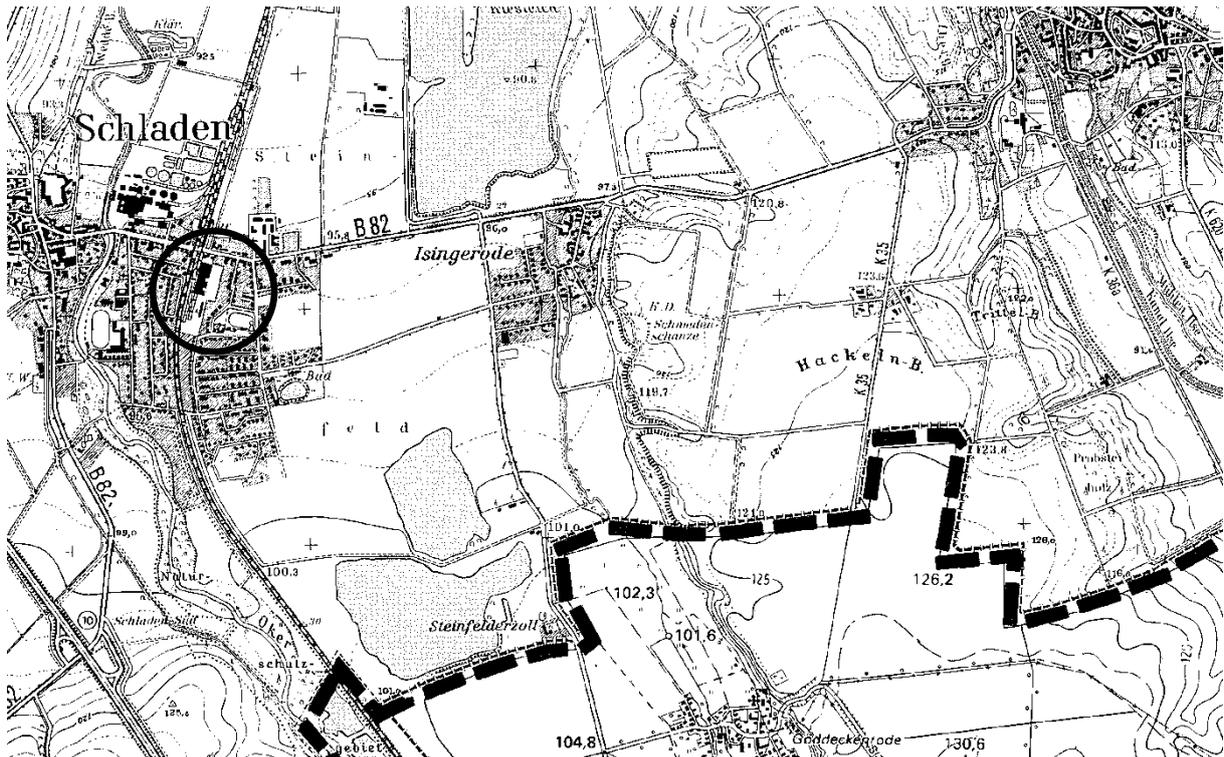


# Begründung zum Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit örtlicher Bauvorschrift 3. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsi-  
schen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



§ 10(1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
<b>1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE EINORDNUNG; ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>3</b>
<b>1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE</b>	<b>4</b>
<b>1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>3.0 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>4.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>5</b>
<b>5.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>6</b>
<b>6.0 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>6</b>
<b>7.0 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>6</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Schladen-Werla liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel. Die aus den Ortschaften Schladen, Hornburg, Giede, Werlaburgdorf, Beuchte, Isingerode und Wehre bestehende Einheitsgemeinde hat zurzeit rd. 9.000 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Schladen der stärker kontinental geprägten Bördenregion <sup>1)</sup> zuzuordnen.

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

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

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

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Schladen-Werla das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig <sup>3)</sup>. Hier ist die der Ortsteil Schladen als Grundzentrum sowie der Ortsteil Hornburg mit grundzentraler Teilfunktion festgelegt. Durch das Gemeindegebiet führt die BAB A 395 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 RRÖP als sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr IV 1.3 (2) festgelegt ist, und über den Bahnhof in Schladen die Erreichbarkeit sichert.

Die Ortschaft Schladen, zentral im Gemeindegebiet gelegen, hat z. Zt. rd. 4.000 Einwohner. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion ist insbesondere das Ortszentrum noch durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben und Einzelhandel sowie die Zuckerfabrik geprägt.

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, 1997

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

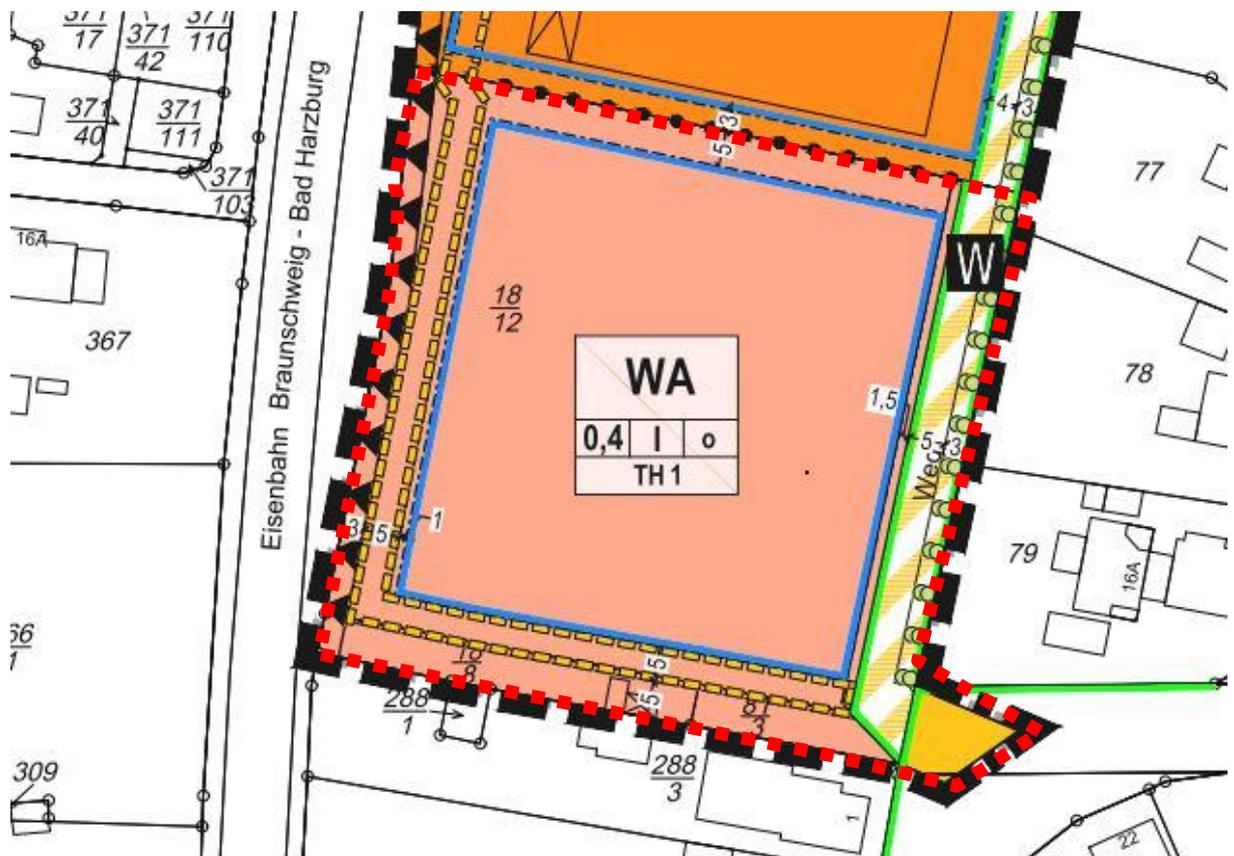
<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig und 1. Änderung 2020

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die ehemalige Samtgemeinde Schladen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (1979 in Kraft getreten), der den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit der Neubekanntmachung 2011 im Norden als Sonderbaufläche und im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" aufgestellt, der im Jahr 2002 Rechtskraft erlangte.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" dient lediglich der Verlagerung eines bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes; sie beinhaltet nur eine geringfügige Veränderung, so dass die Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt.



Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" (ohne Maßstab); Ausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA", 1. Änderung

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

Betroffen von der Planung ist ausschließlich das allgemeine Wohngebiet im Süden des Planbereiches. Ursprünglich war geplant, die Ver- und Entsorgungsleitungen der LSW westlich und südlich des allgemeinen Wohngebietes zu verlegen. Aufgrund der vorhandenen Höhenlagen sowie vorhandener Anschlusspunkte in der südlich angrenzenden Straße "Am Sportplatz" ergab die weitere Planung, dass die geplante Trasse aufgrund der vorhandenen Höhen nicht umsetzbar ist. Bei einer Verlegung des Leitungsrechtes nördlich des Wohngebietes und im weiteren Verlauf im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" ließe sich eine Anbindung herstellen.

---

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Insofern erfolgt lediglich eine Verlegung des Leitungsrechtes ohne weitere Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie an der Örtlichen Bauvorschrift.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am westlichen und südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes entfällt und wird an den nördlichen Rand verlagert. Gleichzeitig wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" geregelt; hier erfolgt eine entsprechende Ergänzung in der Planzeichenerklärung.

Alle übrigen Festsetzungen und die ÖBV des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum ehem. BMA" mit ÖBV sowie der 1. Änderung bleiben unverändert.

## **3.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

keine

## **4.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 14.10.2020 bis einschließlich 28.10.2020 statt.

### **- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am 09.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

---

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 19.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020 statt.

#### **5.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Öffentliche Flächen werden geringfügig im Bereich der Straße "Am Sportplatz" festgesetzt. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

#### **6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Das Gebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen. Insofern werden keine neuen öffentlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Plans erforderlich.

#### **7.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Plan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

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

Schladen, den .....

.....  
(Bürgermeister)