
Landkreis Wolfenbüttel
Gemeinde Schladen-Werla; Schladen

3. Änderung des Bebauungsplan *Neue Wiese I*

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Schladen, 22.09.2025

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. A.Haacke
Hammeweg 4
31303 Burgdorf
T. 05136 / 89 21 35
mail@bgs-info.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass und Ziel	3
3	Lage und Begrenzung des Plangebietes	6
4	Planvorgaben	7
5	Wesentliche Auswirkungen	8
6	Städtebauliches Konzept	11
7	Flächenbilanz	12
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
11	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
12	Verfahrensgrundlagen	16
13	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten Aufstellungsbeschluss.....	17

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 35 des Gesetzes vom 01. Januar 2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) - in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) - in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) - in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

2 Anlass und Ziel

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* soll vorliegende baurechtswidrige Zustände (Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Umsetzungsdefizite für die Anpflanzfläche) im südlichen Teil des Baugebiets *Neue Wiese I* in Schladen legalisieren. Nebenanlagen und Terrassenflächen waren in diesen Bereichen unzulässig, sind aber von zahlreichen Eigentümern dennoch in diesen Bereichen aufgestellt worden. Die angestrebte Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den südlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll den privaten Grundstücksbesitzern mehr Flexibilität bei der Unterbringung von wohntypischen Nebenanlagen wie Geräteschuppen oder Spielgeräten ermöglichen.

Es bestehen weiterhin Defizite bei der Begrünung des südlichen Ortsrandes von Schladen. Die Eigentümer haben die Festsetzungen für die Anpflanzflächen und privaten Kompensationsflächen bisher nur unvollständig umgesetzt.

Ziel ist es, die Nutzung der Wohnbauflächen den aktuellen Ansprüchen anzupassen. Der Plan schafft die rechtliche Grundlage für Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen und bietet Flexibilität bei der Grundstückseingrünung auf einer Fläche von ca. 14.625 qm.

Abbildung 1: Lageübersicht innerhalb der Ortslage von Schladen

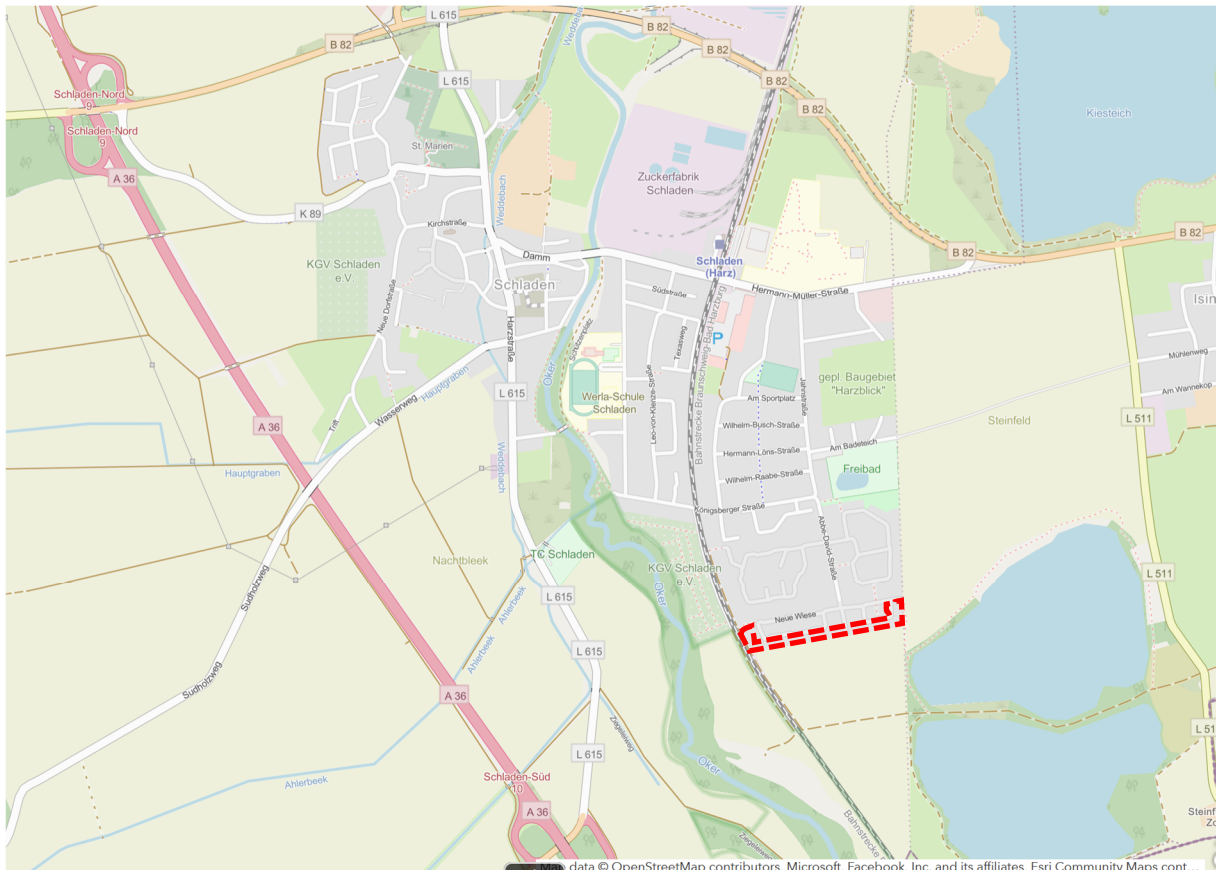
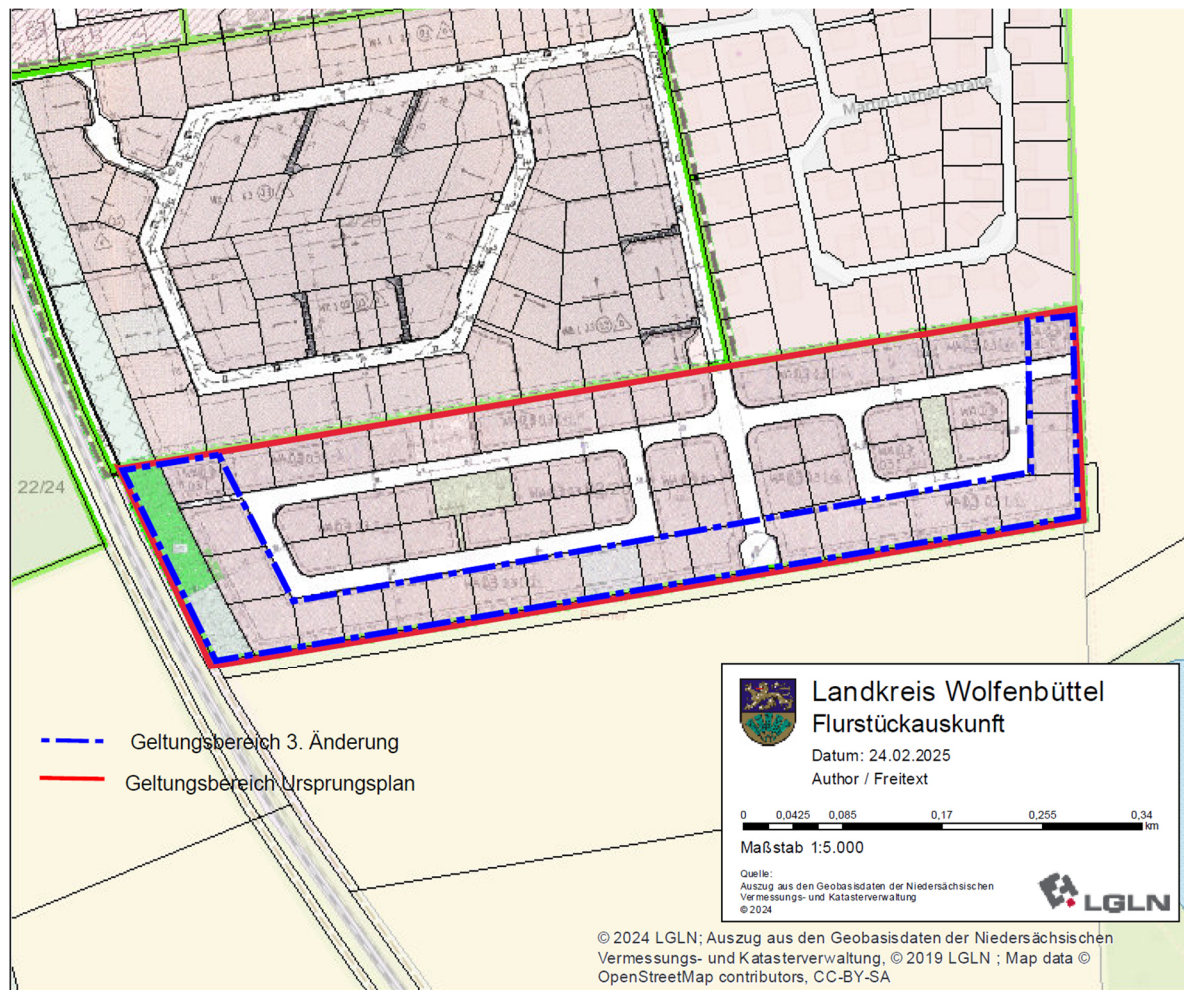


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Schladen. Es liegt inmitten einer weitestgehend geschlossen, mit Einzelhäusern bebauten Siedlungsfläche. Die Wohnsiedlung ist vor etwa 30 Jahren gemäß den Vorgaben des damaligen Bebauungsplanes *Neue Wiese I* entstanden.

Entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes stellt sich die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) dar. Die Grundstücke sind hinsichtlich der maximal überbaubaren Grundflächen sowie der maximalen Traufhöhe in ihrem baulichen Nutzungsmaß reglementiert worden ist.

Abbildung 2: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan *Neue Wiese I*



Die in der vorliegenden dritten Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Erweiterungen der textlichen Festsetzungen betreffen die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausnahmeregelung für die Bepflanzung auf privaten Grundstücksflächen. Diese Änderungen beeinflussen die Grundzüge der Planung nicht und sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die erforderliche Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* kann entsprechend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zugelassen werden. Damit können die Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB geltend gemacht werden (auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und auf den Umweltbericht kann verzichtet werden; zudem ist die ansonsten naturschutzfachlich begründete Eingriffsregelung hinsichtlich des auf der Fläche absehbaren Flächenverbrauchs nicht erforderlich; hier wird der Flächenverbrauch bereits als gegeben angenommen).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das 14.625 qm große Plangebiet befindet sich in der südlichen zusammenhängend bebauten Ortslage von Schladen. Es liegt in der Gemarkung Schladen, Flur 24, und umfasst die Flurstücke 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/20, 9/21, 9/80, 9/47, 9/48, 9/49, 9/50, 9/51, 9/52, 9/53, 9/78, 9/79 und 9/56.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßen Neue Wiese und Guitres Straße,
- im Westen durch eine öffentliche Grünfläche,
- im Osten und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I*:

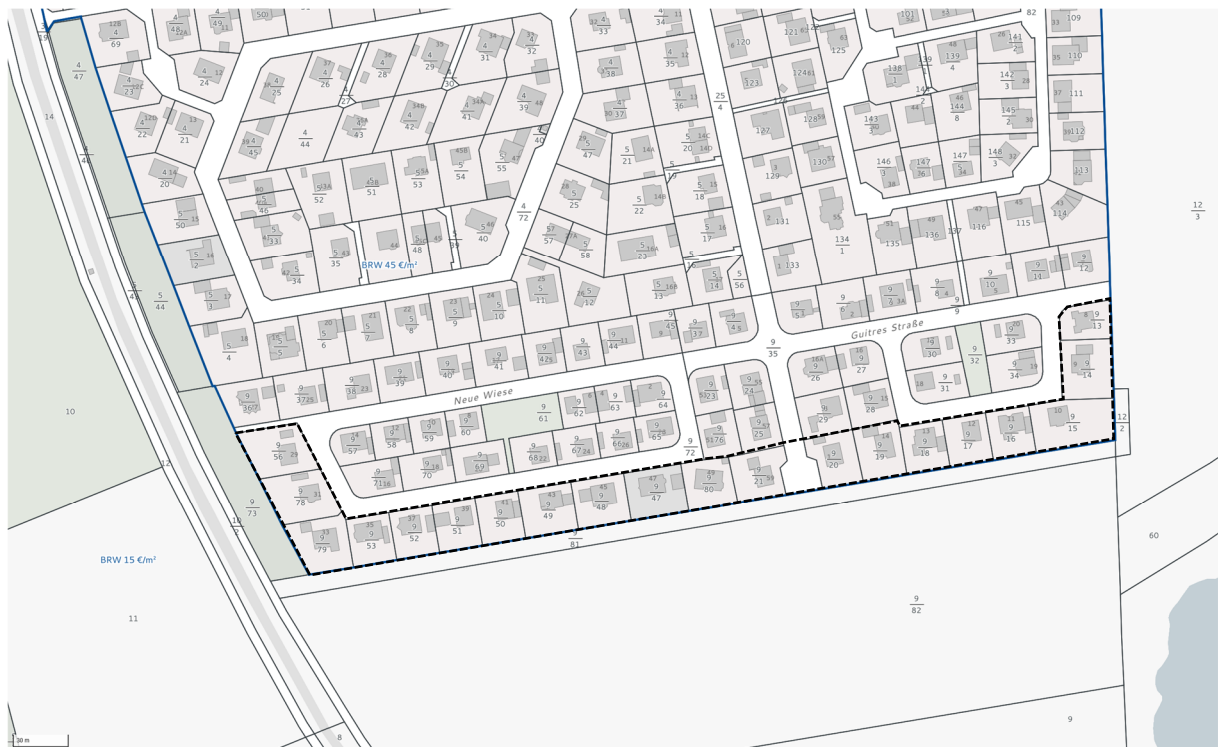


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Abbildung 4: Luftbild



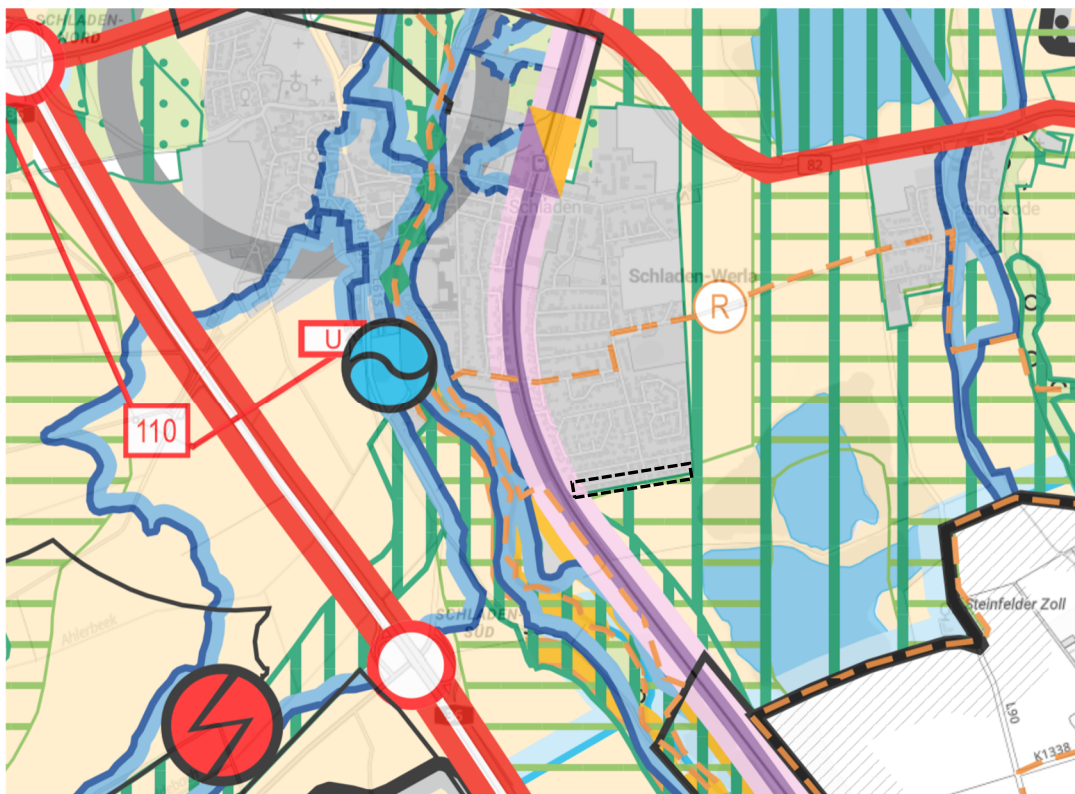
4 Planvorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig stammt aus dem Jahre 2008. Schladen ist als Grundzentrum festgelegt.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des RROP befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes von Schladen. Eine Entwicklung der südlichen Ortslage von Schladen steht daher aus raumordnerischer Sicht nichts entgegen.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)

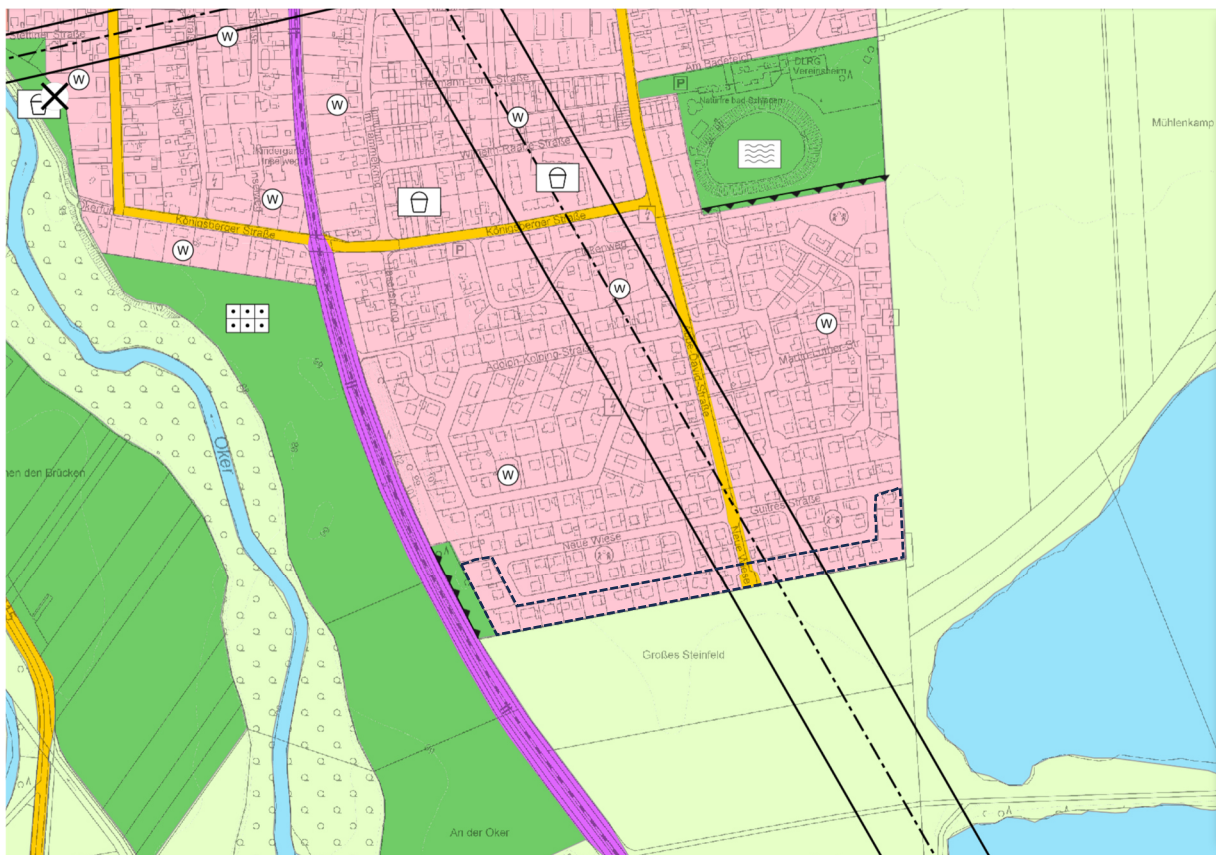


Flächennutzungsplan (FNP)

Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den Grundzügen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Teil des hier zu betrachtenden Änderungsgebietes in allen Parzellen Wohnbauflächen dar.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig, ohne Maßstab)



Bebauungspläne (B-Pläne)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* in Schladen liegt im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes *Neue Wiese I* sowie der 1 und 2. Änderung.

5 Wesentliche Auswirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* sowie der 1. und 2. Änderung und ist vollständig bebaut. Eine Änderung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen verursacht keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft.

Nebenanlagen sind dort bereits, entgegen dem Ursprungsbebauungsplan, in zahlreicher Menge errichtet worden. Die Abstandregelungen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bleiben unverändert bestehen und müssen von den Grundstückseigentümern beachtet werden.

Die südliche Ortsrandeingrünung wurde bisher nur unvollständig und nicht gemäß den in den Festsetzungen geforderten Arten von Gehölzen des Ursprungsbebauungsplanes bepflanzt. Eine Ausnahme zur Unterbringung der geforderten Gehölze auf weiteren privaten Grundstücksflächen verringert die Gesamtkompensationsforderung nicht und ermöglicht eine flexiblere Nutzung der Flächen, ohne die Mindest-Eingrünung des südlichen Ortsrandes zu verhindern.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Baurechte im Sinne des § 30 BauGB und der auf den Grundstücken vorhandenen hausgartentypischen artenarmen Vegetation sind keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu befürchten.

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren - Fachplanungshinweise

LBEG vom 28.07.25:

„in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Laut den Datengrundlagen des LBEG sind die Flächen des Plangebietes als Erwartungsflächen für Bodenbelastungen ausgewiesen. Der langjährige Bergbau im Harz führte in Teilen des Harzvorlandes zu erheblichen Schwermetallbelastungen in den Böden der Flussauen. Bei den Schwermetallbelastungen handelt es sich um Stoffe wie Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden. Wir empfehlen die Kennzeichnung in den Planungsunterlagen und der Planzeichnung/Planzeichenerklärung. Nähere Informationen zu den Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde eingeholt werden.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf

zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Deutsche Telekom vom 02.07.2025:

„vielen Dank für die Beteiligung in o.a. Angelegenheit.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Bei Bedarf erhalten Sie Informationen zu der Lage unserer Telekommunikationslinien bei unserer zentralen Trassen-/ Planauskunft.

Bitte wenden Sie sich an folgende Adresse:

- per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de

- per Telefon: 0431/1458888

- per Fax: 0391/580225405

- per Briefpost:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Nord

Planauskunft Nord

Postfach 44 03 47

44392 Dortmund

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Um die Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte „Le-sebestätigung“ des Mailprogramms zu quittieren.“

Landkreis Wolfenbüttel vom 30.07.25:

„zu dem Entwurf gebe ich folgende Hinweise der unteren Wasserbehörde:

- In der Begründung ist auf Seite 6 aufgeführt, dass das Planungsgebiet südlich von Ackerfläche begrenzt wird. Ich weise darauf hin, dass sich südlich der Grundstücke eine im Jahr 2020 umgesetzte Hochwasserschutzverwaltung befindet (Gemarkung Schladen, Flur 24 Flurstück 9/81). Dies ist in der Begründung mit aufzuführen.
- Außerdem weise ich darauf hin, dass nach der DIN 19712 „Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern“ Sträucher bis an den Schutzstreifen (1 Meter) der Verwaltung gepflanzt werden dürfen, bei Bäumen jedoch ein größerer Mindestabstand zu Hochwasserschutzverwaltungen einzuhalten ist (10 Meter und in Ausnahmefällen 5 Meter). Dieser Abstand ist relevant, um eine Unterwurzelung der Verwaltung zu verhindern, damit die Standsicherheit und somit Hochwasserschutzwirkung nicht gefährdet wird. Ich empfehle deshalb, in die Änderung des Bebauungsplans mit aufzunehmen, dass neue Bäume nur mit einem Abstand von mindestens 5 Metern zu der Hochwasserschutzverwaltung gepflanzt werden dürfen.

Weitere Anregungen habe ich nicht vorzubringen.“

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 07.07.2025:

„die Gemeinde Schladen-Werla beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Nutzung der Wohnflächen an die aktuellen Ansprüche anzupassen. Konkret sollen vorliegende baurechtswidrige Zustände (Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Umsetzungsdefizite für die Anpflanzfläche) im südlichen Teil des Baugebietes „Neue Wiese I“ legalisiert werden. Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Schladen und umfasst ca. 1,4 ha.

Als Träger öffentlicher Belange werden wir in diesem Verfahren beteiligt und nehmen nach Durchsicht der Unterlagen zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen Stellung:

Innerhalb des Plangebietes sehen wir keine landwirtschaftlichen Belange betroffen. In den Planunterlagen wird allerdings auch nochmal auf die Umsetzungsdefizite der Anpflanzungsmaßnahmen hingewiesen. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, sofern landwirtschaftliche Nutzflächen, Gräben oder Wirtschaftswege an den Geltungsbereich angrenzen, die Unterhaltung der Anpflanzungen sichergestellt werden muss.

Unter Berücksichtigung unserer Anmerkungen können wir das Vorhaben mittragen.“

NLWKN Betriebsstelle Süd vom 28.07.2025:

nach Durchsicht der von Ihnen vorgelegten Unterlagen zu o.g. Vorgang wird festgestellt, dass von der NLWKN-Betriebsstelle Süd als Träger Öffentlicher Belange (TÖB) zu vertretenden Belange wie gewässerkundliche Messeinrichtungen, Messstellen, landeseigene Anlagen sowie Flächen im Besitz des NLWKN von den Planungen nicht betroffen sein werden.

Ich möchte Sie aber hiermit darauf hinweisen, dass sich das betroffene Gebiet im Wasserschutzgebiet Börßum befindet. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung sollte im Planverfahren und in den Planunterlagen berücksichtigt werden. Für das Wasserschutzgebiet zuständig ist der Landkreis Wolfenbüttel.

Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Oker durch die „Verordnung des Landkreis Wolfenbüttel über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Oker von Wolfenbüttel bis Schladen“, in Verbindung mit der 1. Änderungsverordnung vom 03.10.2015, als festgesetzt nach §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt. Das Überschwemmungsgebiet ist nach §78 WHG freizuhalten, es bestehen besondere Verbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 78 Abs. 6 WHG. Die zuständige untere Wasserbehörde ist hier der Landkreis Wolfenbüttel. Für weitere Fragen bitte ich Sie sich mit der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel in Verbindung zu setzen.

6 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Abschnitt des Wohngebiets Neue Wiese I. Die Gebäudestruktur des Baugebiets ist weitgehend abgeschlossen. Auf den privaten Grundstücksflächen zur südlichen Grundstücksgrenze sind in der Vergangenheit Nebenanlagen nicht entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Neue Wiese I errichtet worden. Nebenanlagen und Terrassenflächen waren auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sind aber von zahlreichen Eigentümern dennoch dort aufgestellt worden. Die angestrebte Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den südlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht den privaten Grundstücksbesitzern mehr Flexibilität bei der Unterbringung von wohntypischen Nebenanlagen wie Geräteschuppen oder Spielgeräten.

Die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO und baulichen Anlagen (siehe *Textliche Festsetzungen Nr. 2*) ermöglicht den Grundstückseigentümern eine verbesserte Ausnutzung ihrer Grundstücke. Gleichzeitig wird durch die weiterhin geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine übermäßige Versiegelung der Flächen vermieden.

Ein weiteres Ziel der 3. Änderung ist die Neudefinition der textlichen Festsetzung der südlichen Anpflanzflächen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3*). Die Anpflanzfestsetzung dient nicht nur der ästhetischen Gestaltung und dem Erhalt der ökologischen Vielfalt des südlichen Ortsrandes, sondern setzt auch den internen Kompensationsanspruch auf den privaten Grundstücksflächen fest. Bisher mussten die Anpflanzungen nur im südlichen 5-Meter-Streifen erfolgen. Die geänderte Festsetzung Nr. 3 ermöglicht nun auch die Verteilung der Anpflanzflächen auf den restlichen privaten Grundstücksflächen und ergänzt sie um zusätzliche Pflanzungen, die dem Charakter des Wohngebietes entsprechen. Dadurch wird die Flexibilität der Unterbringung der Gehölze auf den Grundstücksflächen erweitert, ohne der Quantität der Kompensation zu verkleinern oder die Mindestbegrünung, auch mit weiteren als in der Empfehlung geforderten Gehölzen zu verwirklichen.

Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird über die bestehenden Straßen *Neue Wiese* und *Guitres Straße* erschlossen. Innerhalb des Wohngebietes herrscht ein verkehrsberuhigter Raum mit einem Tempolimit von 30 km/h vor. Da das Wohngebiet eine verwinkelte Anliegerstraße ist und nur für die Anlieger nutzbar ist, kann von einem niedrigeren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden. Deshalb können stärkere Emissionen wie Lärm, Staub oder Abgase ausgeschlossen werden.

7 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt: 14.625 m²

Private Grundstücksflächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA): 14.625 m²

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Schladen, Flur 24, Flurstücke 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/20, 9/21, 9/80, 9/47, 9/48, 9/49, 9/50, 9/51, 9/52, 9/53, 9/78, 9/79 und 9/56.

Die nachfolgenden Festsetzungen der § 2 und § 3 ersetzen die textlichen Festsetzungen aus der Urschrift sowie der 1. und 2. Änderung. Ansonsten gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

§ 2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überschreitung der Baugrenze ist für Terrassen ausnahmsweise um bis zu 2 m nach Süden zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung sind Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zulässig.

§ 3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gilt folgendes Pflanzgebot:

a) Je 3 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz der Artenliste 2 und 3 zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

b) Je 30 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz der Artenliste 2 oder hochstämmige Obstbäume heimischer Arten zu pflanzen.

c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Ausnahmsweise können die festgesetzten Anpflanzungen auch außerhalb der Anpflanzfläche innerhalb des Grundstückes untergebracht werden. Dabei ist auf der Anpflanzfläche eine Mindestbegrünung (auch mit weiteren Pflanzenarten als der beigefügten Artenliste) von insgesamt 2 m Breite vorzuhalten.

SONSTIGE EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus (Edelobst)*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*),

Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Straße *Neue Wiese* und die *Guitres Straße*, die von West nach Ost als öffentliche Verkehrsfläche am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen.

Strom, Wasser- und Gasversorgung / Abfall- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über die vorhandenen Leitungstrassen in der Erschließungsstraße.

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Leitungstrassen. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für die Grundstücke im Plangebiet über die *öffentlichen Verkehrsflächen*.

Eine Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet erfolgt ausgehend von der Hauptleitung in den erschließenden Straßenräumen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung wird im Plangebiet durch den Wasserverband mittels einer Trinkwasserleitung im Verlauf der erschließenden öffentlichen Straßenräume gewährleistet.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Wasserverband betriebene Schmutzwasserkanalisation, die in den erschließenden öffentlichen Straßenräumen verlegt ist.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf Basis der bereits vorhandenen Bebauung kann die Niederschlagswasserbeseitigung über die Einleitung in die in den öffentlichen Straßenräumen befindliche Regenwasserleitung entwässert werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im Verfahren ergänzt.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Erschließung

Die baulichen Anlagen im öffentlichen Raum bestehen; es ergibt sich damit für die Gemeinde kein weiterer Erstellungsbedarf.

12 Verfahrensgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung bzw. der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils gültigen Fassung):

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* vom Rat der Gemeinde Schladen-Werla am __.__.2025 beschlossen.

Schladen, den __.__.2025

Der Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* erfolgte im Auftrag der Gemeinde Schladen-Werla vom Büro:

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. A.Haacke

Hammeweg 4

31303 Burgdorf

Burgdorf, den __.__.2025

Planverfasser

13 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat am __.__.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes *Neue Wiese I* beschlossen.

Schladen, den __.__.2025

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom __.__.2025 sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt worden.

Schladen, den __.__.2025

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans *Neue Wiese I* in der Fassung vom __.__.2025 wurde in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schladen, den __.__.2025

Satzungsbeschluss

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans *Neue Wiese I* wurde in der Gemeinderatssitzung am __.__.2025 als Satzung beschlossen.

Schladen, den __.__.2025

Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am __.__.2025 in Kraft getreten.

Schladen, den __.__.2025

Bürgermeister