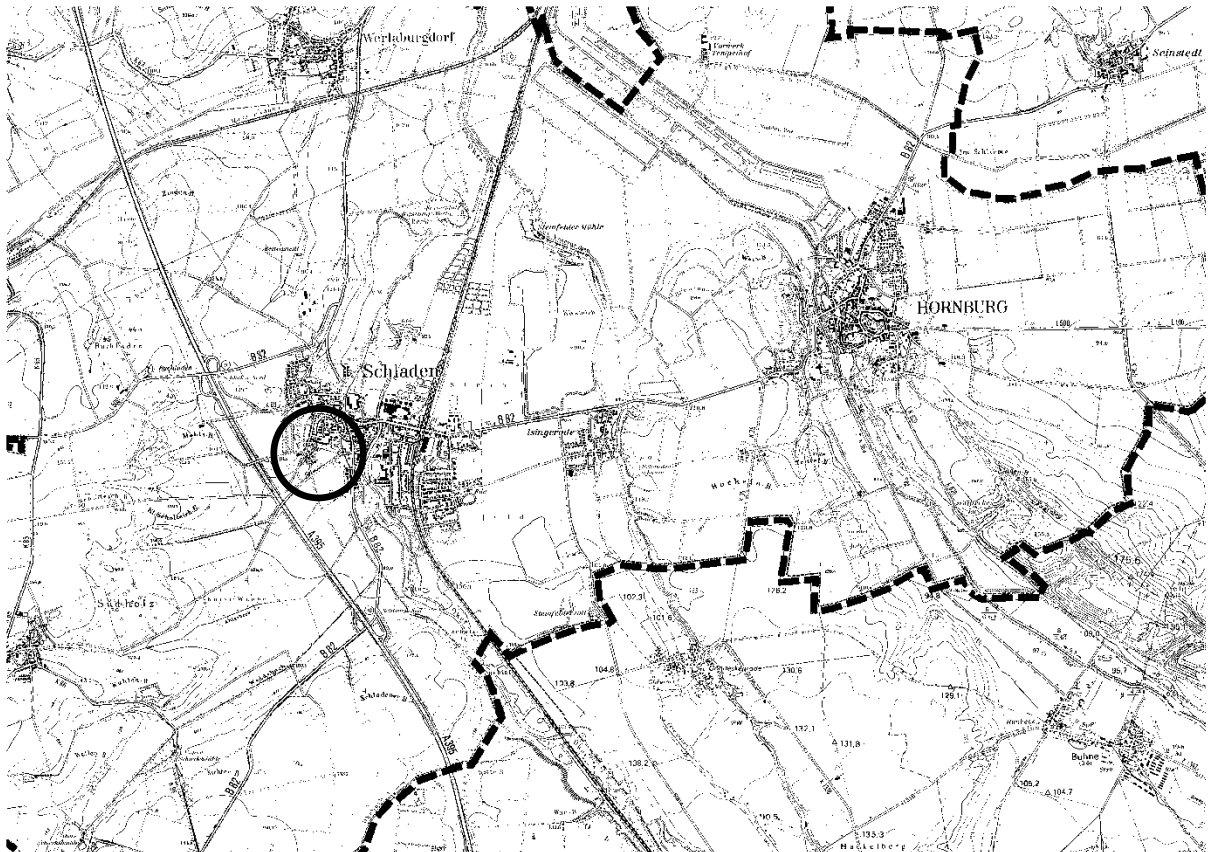


Begründung zum Bebauungsplan "Wasserweg/Neue Dorfstraße"



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



Stand: 06/2021
§ 10(1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. H. Roschen, M. Sc. Ing. M. Roszewska;
M. Pfau, A. Hoffmann; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Sondergebiet "Hobbytierhaltung" (SO)	7
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Grünflächen	8
2.4 Wasserflächen	8
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Denkmalschutz	10
2.7 Brandschutz	10
2.8 Hochwasserschutz	10
2.9 Boden / Baugrund	10
2.10 Kampfmittel	11
2.11 Flächenbilanz	12
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestand und Eingriffsermittlung	14
3.2.2 Entwicklungsprognose	19
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	19
3.2.4 Wechselwirkungen	22
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	22
3.2.5 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	23
3.3 Zusatzangaben	23
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	23
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
3.3.4 Quellen zu Beschreibungen und Bewertungen	24
4.0 Örtliche Bauvorschrift	25
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	26
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	29
7.0 Zusammenfassende Erklärung	30
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	31
8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	31
8.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	31
8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	31
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grunds und Bodens	32
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	32
10.0 Verfahrensvermerk	32

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 Gemeinden Schladen, Hornburg, Giede, Werlaburgdorf, Beuchte, Isingerode und Wehre bestehende Einheitsgemeinde hat zurzeit rd. 9.000 Einwohner.

Naturräumlich gesehen ist Schladen der stärker kontinental geprägten Bördenregion¹⁾ zuzuordnen.

Für die Gemeinde Schladen-Werla gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)²⁾. 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 mit seinen Änderungen für den Großraum Braunschweig³⁾. Hier ist 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 RROP als sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr IV 1.3 (2) festgelegt ist, und über den Bahnhof in Schladen die Erreichbarkeit sichert.

Der Ortsteil 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.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, 1997

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Bereichs. Des Weiteren wird die Fläche als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) und Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) festgelegt. Nach der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises (LK) Wolfenbüttel befindet sich das geplante Gebiet teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Weddebaches. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gelten bis zur Festsetzung durch Verordnung als festgesetzt. Gemäß § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden. Diesbezüglich fand mit der Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz des LK Wolfenbüttel am 19.03.2018 ein Gespräch statt. Nach dem die Gemeinde einen Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung / Zulassung gestellt hat, wurde das geplante Baugebiet wesentlich verkleinert, sodass der Belang des Überschwemmungsgebiets nach der Realisierung der Planung weiterhin unberührt bleibt.

Die Gemeinde sieht die Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

Der Nahverkehrsplan 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP) macht in Kapitel C 2.2 Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungssachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Die Einbindung in das ÖPNV-Netz besteht durch die Haltestelle am Schladen (Harz) an der Harzstraße in einer Entfernung von rd. 200 m. Dort besteht Anschluss an die Linien 754 (Hornburg – Schladen – Beuchte – Gielde - Hornburg) und 757 (Schladen - Gielde – Beuchte – Schladen). Diese Entfernung wird derzeit als ausreichend erachtet.

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 als Wohnbaufläche dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist diese Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Des Weiteren wird die Fläche als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) und Vorrang-

gebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) festgelegt. Abfallwirtschaft, Bodenschutz des LK Wolfenbüttel am 19.03.2018 ein Gespräch statt. Nach dem die Gemeinde einen Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung / Zulassung gestellt hat, wurde das geplante Baugebiet wesentlich verkleinert, sodass der Belang des Überschwemmungsgebiets nach der Realisierung der Planung weiterhin unberührt bleibt.

Da der Bebauungsplan an der Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung", das überwiegend dem Wohnen in Verbindung mit Pferde, Nutz- und Kleintierhaltung dient, wird die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans als abgeleitet angesehen, so dass die Planung den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht (Entwicklungsgebot).

Unter Berücksichtigung des aktuellen Baugesetzbuches hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Städtetag, dem sogenannten Städtetagsmodells⁴⁾ vorgenommen worden und wird im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht.

Des Weiteren liegt der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wolfenbüttel zu Grunde.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Schladen, die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Nachfrage nach Wohngrundstücken mit Hobbytierhaltung und entsprechend der Grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden ca. 3 Bauplätze (wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt) bereitgestellt, von dem ein bereits bebaut ist. Die Ressource Boden soll im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden möglichst effizient ausgenutzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Planung wird im Grundzentrum mit guter Infrastruktur in fußläufiger Erreichbarkeit die Entstehung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern geschaffen.

Für die Planung werden Flächen herangezogen, die bisher als Graben und artenarmes Intensivgrünland genutzt werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist diese Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich bzw. im Bereich der geplanten Grünfläche als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) und Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) festgelegt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Innerhalb des Umweltberichts ist auch für die Belange von Natur und der Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

Aufbauend auf das Ergebnis der Eingriffsregelung wird die Gemeinde neben naturräumlichen Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets auf Ausgleichflächen außerhalb des Bebauungsplans zurückgreifen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem vorläufig festgesetztem Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Weddebaches sowie im Wasserschutzgebiet Schladen, Zone III B. Gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG ist in derartigen Bereich das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche untergesagt. Das Planbereich wird so geplant, dass der Belang des Hochwassers weiterhin unberührt bleibt.

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine Versickerung nicht möglich; es erfolgt besteht keine Einleitung in die einen öffentlichen Regenwasserkanalisation. Die Einleitung erfolgt gedrosselt in den Wasserweg begleitenden Graben.

Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann zusätzlich auf dem Grundstück verdunstet oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zugeführt werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Schladen, an dem "Wasserweg" und umfasst eine Fläche von 1,94 ha. Es werden im Umfang von 0,40 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung" festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen von 50 %, zulässiger Versiegelung innerhalb der privaten Grünfläche, sowie der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen kann es zu einer Versiegelung von max. 0,31 ha kommen. Weitere rd. 0,11 ha sind mit der Straßenverkehrsfläche bereits vollständig bebaut. Es werden bis zu ca. 3 Wohneinheiten ermöglicht, um den Wohnraumbedarf für Ortsansässige und deren Kinder zu decken. Gleichzeitig soll dort die Möglichkeit zur Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung sowie zur Errichtung notwendiger baulicher Anlagen (Stall, Unterstände) für deren Unterbringung gewährleistet werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei der vorgesehenen Nutzung ausschließlich um eine Hobbytierhaltung handelt. Eine gewerbliche Tierhaltung ist an der Stelle untergesagt. Grundsätzlich soll dort die Möglichkeit für die Unterbringung der Pferde auf der Weide gegeben werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Brücke an den "Wasserweg". Die Widmung der neuen Planstraße erfolgt gem. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe. Sollte die vorhandene Brücke modernisiert werden, ist der Antrag auf Genehmigung gem. § 57 des Niedersächsischen Wassergesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Um einerseits einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und andererseits im Hinblick auf die Sicherung innerörtlicher Freifläche sowie die Unterbringung von Pferden zu ermöglichen, werden rd. 1,15 ha große Fläche als "Weide / Weise" festgesetzt.

2.1 Sondergebiet "Hobbytierhaltung" (SO)

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 0,40 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung" festgesetzt. Dabei wird dem Sondergebiet den Schutzstatus eines Dorfgebiets zugeordnet. Die Gebietskategorie berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die vorgesehene Wohnnutzung im Verbindung mit Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen und damit eine lockere Bebauung innerhalb des Ortes zu schaffen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze können somit maximal 0,24 ha versiegelt werden.

Im Hinblick auf die am stärksten nachgefragte Bauweise der Einfamilien- und Doppelhäuser, auch auf barrierefreies Wohnen und eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird im größten Teil des Baugebiets eingeschossige Bebauung vorgesehen. Lediglich im Nordwesten – im Bereich der bereits bestehenden Bebauung – wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. So wird den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten entsprochen und eine nachhaltige Planung vorgenommen. Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise vorgesehen, da sowohl Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 m errichtet werden können.

Um darüber hinaus den Bauherren eine flexible Ausnutzung ihren Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen großzügig zu den Baugebietsrändern und den Verkehrsflächen im Wesentlichen lediglich die Mindestabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3,00 m zu beachten. Dabei sind die Garagen an der Zufahrtsseite ab einem Mindestabstand von 5,00 m zu Verkehrsflächen zulässig. Im Nordwesten des Gebiets wird die Baugrenze anpassend an die bestehende Bebauung bis zu 2,00 m unterschritten. Auch im Westen wird die Baugrenze an die Mindestabstände zu dem dort vorläufigen 0,4 kV Erdkabel angepasst.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Einbindung des östlichen Plangebiets erfolgt über den Wasserweg und weiter über eine 6,0 m breite private Straße. Dieses geringe Maß wird im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewählt und als angemessen erachtet. Die Erschließung des nördlichen Teils des Gebietes erfolgt über den Hopfengarten. Der Ausbau der erforderlichen Brücke und Ver- und Entsorgungsleitungen über den vorhandenen Gewässerquerungen ist ein Antrag auf Genehmigung gem. § 57 des Niedersächsischen Wassergesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Widmung der Straße erfolgt gem. § 6 Abs. 5 NStrG mit der Verkehrsübergabe.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen, privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge auf ihren privaten Grundstücken unterzubringen haben.

Um die möglichst flexible Realisierung der Planung zu gewährleisten, wird auf die zeichnerische Festsetzung von Parkplätzen verzichtet, da der Bebauungsplan keine Grundstückszuschnitten festsetzt.

- Öffentliche Personennahverkehr

Eine Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht an der Harzstraße über Bushaltestellen. Die nächste Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m vom Plangebiet.

2.3 Grünflächen

Das Planungsgebiet am Wasserweg liegt in der direkten Umgebung der Gutsanlage Breustedt, die für das Ortsbild besonders prägend ist. Um den Charakter der Gestaltung des Ortsteiles zu erhalten und den verträglichen Übergang zu dem Baugebiet zu sichern, wird die private Grünfläche im Osten des Plangeltungsbereiches entsprechend der geplanten Nutzung als großflächige Weide / Wiese festgesetzt. Somit werden die innerörtlichen Flächen sichergestellt. Im Norden und Süden des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Strauch-Baumhecke.

Im Umfang von 0,19 ha ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dort ist die Erhaltung der freien Flächen unter den Gehölzen als Intensivgrünland vorgesehen. Im Rahmen extensiver Nutzung ist lediglich maximal zweimal jährlich, nicht vor dem 01.07. jedes Jahres eine Mahd zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen. Dabei ist vorgesehen, diese Maßnahme dem Eingriff in dem Sondergebiet (SO) als Teil der Kompensationsmaßnahme zuzuordnen.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind jeweils ein oder mehrere Gebäude, bauliche Anlagen, etc. mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 300 m² zulässig. Die Gebäude dürfen nur dem vorübergehenden Schutz von Tieren, der Unterbringung von Ernteerzeugnissen für die Tierhaltung und/ oder der Lagerhaltung oder dem Unterstand dienen und keine Feuerstätten haben. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 4,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Gleichzeitig wird die Errichtung der Tierhaltung dienenden Anlagen, wie z. B. Paddock oder Paddock Trail, im Umfang von insgesamt 160 m² zugelassen. So wird einerseits der gewünschten Nutzung als Hobbytierhaltung Rechnung getragen und andererseits der Versiegelungsgrad im Hinblick auf die Entwässerungsmöglichkeiten in einem Überschwemmungsgebiet geringgehalten.

2.4 Wasserflächen

Im Osten des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Graben, der den Gewässern III. Ordnung zuzuordnen ist. Um den Bestand planungsrechtlich zu sichern, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Graben als Wasserfläche festgesetzt. Um die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zu ermöglichen, wird entlang des Grabens zwischen der Wasserfläche und dem Baugebiet ein Abstand von 3,00 m gehalten und als private Grünfläche ausgewiesen. Der Abstand wird als angemessen erachtet, da die Unterhaltung des Grabens von beiden Seiten erfolgt-

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Brücke. Sollte es zu einem Ausbau der Brücke kommen, ist dann zu beachten, dass sie so gestaltet werden muss, dass sie den Gewässerquerschnitt nicht einengt. Für die Gewässerkreuzung und der Ausbau der Brücke sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Anträge auf Genehmigung gem. § 57 der Niedersächsischen Wasserbehörde zu stellen.

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen, innerhalb derer geschlossene Wohnsiedlungen nur dann erlaubt sind, wenn

das Abwasser vollständig und sicher hinausgeleitet wird. Bei der Planung sind keine Nutzungen zulässig, die einer Ausnahmegenehmigung oder Zulassung bedürfen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Einbindung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Gemeinde Schladen-Werla vorgesehen.

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung obliegen der LSW Netz GmbH & Co. KG.

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine Versickerung nicht möglich; es besteht keine Einleitung in die einen öffentlichen Regenwasserkanalisation. Die Einleitung erfolgt gedrosselt in den Wasserweg begleitenden Graben.

Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Nichtverunreinigtes Niederschlagswasser kann zusätzlich auf dem Grundstück verdunstet oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zugeführt werden. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine Scheune, der die Entwässerung über die Einleitung in den Graben am Wasserweg gesichert ist. Es ist davon auszugehen, dass die Entwässerung gesichert werden kann. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Die Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen haben, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten. Um in dem privat erschlossenen Bereich die Leitungstrassen zu sichern, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche u. a. zu Gunsten der Ver- und Entsorger, die von der Bebauung sowie von Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist, gesichert.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich aber auch auf den privaten Grundstücken die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist in Zone III B des Wasserschutzgebietes nur beschränkt zulässig. Eine Befreiung von den Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung ist erforderlich.

Dies kommt zum Tragen, wenn z. B. bei einer Pferdehaltung Festmist anfällt. Festmist gilt als allgemein wassergefährdend.

2.6 Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an die Gutsanlage Breustedt, die als Gruppe baulicher Anlagen in die Liste der Baudenkmale eingetragen ist. Außerdem besitzen die drei Speichergebäude eine Einzeldenkmaleigenschaft.

Um für die Neubebauung sicherzustellen, dass sie einen angemessenen Abstand zu den Denkmalen einhält und gleichzeitig eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenze im Nordosten des Gebiets einerseits weiter von dem Denkmal abgerückt und andererseits so weit wie möglich erweitert. Darüber hinaus wird auch die ortsbildprägende Grünfläche zwischen der Gutsanlage und dem neuen Baugebiet erweitert. Um an der Stelle ein angemessenes Erscheinungsbild – insbesondere im Hinblick auf die im Norden angrenzenden Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen – zu gewährleisten, wird sowohl dem Plan als auch der Begründung eine örtliche Bauvorschrift beigelegt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und Einfriedungen regelt.

2.7 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Stellen (Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr Schladen) geregelt.

2.8 Hochwasserschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Weddebaches. Grundsätzlich ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Dies ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen des § 78 Absatz 1 Nummer 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Desbezüglich hat die Untere Wasserbehörde aufgrund des damaligen Entwässerungskonzepts⁵⁾ eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die aktuelle Planung sieht die Ausweisung des Baugebiets außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, sodass die Ausnahmegenehmigung und daraus hin ergebene Sicherheitsmaßnahmen nicht mehr erforderlich werden.

2.9 Boden / Baugrund

Für das Plangebiet wurde im Jahre 2005 eine Bauuntersuchung und Baugrundgutachten durchgeführt. Die erforderlichen Bohrarbeiten wurden im Februar 2005 durch die Prüfstelle Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH⁶⁾ vorgenommen.

Zur Erkundung wurden auf der Fläche zehn Kleinrammbohrungen von je 3,00 m Tiefe niedergebracht. Die zweite Bohrung wurde bis 4,00 m geführt. Danach tritt im Bereich der Untersuchungspunkte schematisiert ein weitgehend homogener Bodenaufbau aus schluffigem feinsandigen Mutterboden mit organischen Beimengungen auf. Darunter

⁵⁾ Schladen Bebauungsplan – Baugebiet Wasserweg/ Neue Dorfstraße – Niederschlagswasserkonzeption, Ingenieurbüro Vogel, Lachendorf, 30.05.2020

⁶⁾ Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH; "Geotechnischer Bericht zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen Schladen, Grundstück 303 Neubau von Einfamilienhäusern", Langenstein, 14.02.2005, Gutachten Nr.: 30547

folgen weiter bis zur Erkundungstiefe holozäne Ablagerungen als Auelehme in Form von tonigen sandigen Schluffen, die bereichsweise ebenfalls organische Beimengungen aufweisen. Dieser Horizont reicht von 1,60 m unter Geländeoberkante bis zur Endtiefe. Der Auelehm steht teilweise in weicher bis breiiger Konsistenz an. Im Bereich der zwei Bohrungen wurde eine ca. 0,3 m mächtige stark schluffige Sandlinse angetroffen. Im Gestein des organische Beimengungen aufweisenden Auelehms wurden in den anderen Bohrungen bis zur Endteufe Auelehme angetroffen, die weniger organisch durchsetzt sind. Diese stehen in brauner bis grauer Färbung und wurden in weicher bzw. weich bis steifer Konsistenz erkundet.

In der Zeit der Untersuchung lag das Grundwasser zwischen 0,7 bis 1,00 m unter der Geländeoberkante. Jahreszeitlich bedingt und entsprechend der morphologischen Lage des Gebietes sind auch höhere Grundwasserstände möglich. Vor dem Beginn der Anbau ist in jedem Fall die geotechnische Abnahme der jeweiligen Gründungssohle zu prüfen. Bei der unterkellerten Bauweise ist der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).

Für die im Baugebiet geplanten Straßen ist Folgendes zu beachten:

- Der anstehende Untergrund ist der Frostempfindlichkeitsklasse F3 (gem. ZTVE-StB 94/97) zuzuordnen;
- Die Wasserverhältnisse sind gem. ZTVE-StB als ungünstig zu bezeichnen.

Unter Berücksichtigung der "Richtlinien für die Standardisierung des Straßenoberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01" und der örtlichen Gegebenheiten ergibt sich für den grundhaften Ausbau der Straße eine Mindestdicke von 55 cm.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten Altlasten. Das Gelände ist auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises Wolfenbüttel als Verdachtsfläche eingetragen.

2.10 Kampfmittel

Aufgrund mangelnder Informationen (Luftbildauswertung, Sondierung) kann eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nicht bescheinigt werden, es besteht für diesen Bereich daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Ein konkreter Hinweis auf eine Belastung der Flächen durch Abwurfkampfmittel oder Munitionsreste liegt der Gemeinde dementsprechend nicht vor.

Eine baubegleitende Oberflächensondierung oder vorgezogene Luftbildauswertung ist aus diesem Grund im Rahmen der Realisierung der Planung zu empfehlen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren. Eine baubegleitende Oberflächensondierung oder vorgezogene Luftbildauswertung wird dem Bauherren aus diesem Grund empfohlen.

2.11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet Hobbytierhaltung (SO)	0,40 ha	21%
Verkehrsflächen:	0,13 ha	7%
- Inkl. Vorhandene Straßen- verkehrsflächen	0,11 ha	
private Grünflächen	1,34 ha	69%
Wasserflächen	0,05 ha	2%
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,02 ha	1%
Plangeltungsbereich	1,94 ha	100 %

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist notwendig, um in der Ortschaft Schladen zeitnah den Wohnraumbedarf für Ortsansässige und deren Kinder zu decken. Gleichzeitig soll dort die Möglichkeit zur Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung sowie zur Errichtung notwendiger baulicher Anlagen (Stall, Unterstände) für deren Unterbringung gewährleistet werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,94 ha. Es wird im Umfang von 0,40 ha Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung" festgesetzt. Um an der Stelle einer lockeren Bebauung innerhalb des Ortes Rechnung zu tragen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen können somit maximal 0,28 ha versiegelt werden. Weitere 0,11 ha sind bereits durch Straßenverkehrsfläche vollständig bebaut.

Um eine Durchgründung des Gebietes planungsrechtlich zu sichern, wird eine rd. 0,21 ha große Strauch-Baumhecke sowie eine rd. 1,15 ha große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide / Wiese festgesetzt, innerhalb deren die Einrichtung einer rd. 0,19 ha Streuobstwiese vorgesehen ist.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind jeweils ein oder mehrere Gebäude, bauliche Anlagen, etc. mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 300 m² zulässig. Die Gebäude dürfen nur dem vorübergehenden Schutz von Tieren, der Unterbringung von Ernteerzeugnissen für die Tierhaltung und/ oder der Lagerhaltung oder dem Unterstand dienen und keine Feuerstätten haben. Gleichzeitig wird die Errichtung der Tierhaltung dienenden Anlagen, wie z. B. Paddock oder Paddock Trail, im Umfang von insgesamt 160 m² zugelassen.

Für die Planung werden 1,74 ha artenarmes Intensivgrünland, 0,11 ha bereits ausgebauter Straßenverkehrsfläche, 0,04 ha versiegelter Fläche und 0,05 ha Graben herangezogen. Für diese Versiegelungen werden die Kompensationsmaßnahmen während des Planverfahrens abgestimmt und gesichert.

Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte grundsätzlich die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. Oktober bis 1. März) erfolgen. Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gilt das Artenschutzrecht nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar und ist bei der Realisierung zu beachten.

Nach Realisierung der Planung werden Wohnhäuser mit Hausgärten und Flächen für Tierhaltung entstehen sowie eine Streuobstwiese entwickelt, so dass im Ergebnis mit den gleichen Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Biodiversitätsschäden sind insofern nicht zu erwarten.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der konkreten Ermittlung der Grundlagen für die Eingriffsbilanzierung und Gegenüberstellung der ermittelten künftigen Werte des Plangebietes wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet. Das gewählte Modell für die Eingriffsregelung stammt vom Niedersächsischen Städtetag und stellt insofern für unser Bundesland eine angemessene Wahl dar (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB).

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁷⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion⁸⁾
- Artenschutzrecht.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)⁹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schladen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Wolfenbüttel abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell"¹⁰⁾

3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Wolfenbüttel
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- 📁 Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Im Jahre 2005 wurde für das Plangebiet einen Geotechnischen Bericht zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen durchgeführt, dessen Ergebnisse in die Planung aufgenommen wurden.

Im Hinblick auf die notwendige Entwässerung des Plangebietes wurde von dem Ingenieurbüro Vogel ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt und bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

3.2.1 Bestand und Eingriffsermittlung

a) Naturräumliche Schutzgüter

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft auf Grundlage des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetages geprüft und bilanziert.

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Gleichzeitig ist die Fläche als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet Börßum - Heiningen) und als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel (Fortschreibung 2005) enthält für den Siedlungsbereich von Schladen das Ziel "Sicherung und Verbesserung von

¹⁰⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013); Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/ Wasser, Klima/ Luft (S/V)".

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan an der Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung", das überwiegend dem Wohnen in Verbindung mit Pferde, Nutz- und Kleintierhaltung dient, wird die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans als abgeleitet angesehen, so dass die Planung den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht (Entwicklungsgebot).

Der vollständige Planbereich liegt nach Darstellung des Flächennutzungsplans in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzbereichs Börßum - Heiningen.

Der Planbereich ist nicht bebaut und stellt sich derzeit als artenarmes Intensivgrünland dar. Im Süden des Gebiets befindet sich ein Graben, der den Gewässern III. Ordnung zuzuordnen ist. Direkt nördlich an den Planbereich grenzt eine ortsbildprägende Parkanlage an.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Eine besondere Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften besteht nach Auswertung des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft-, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht.

Planung:

Durch die Inanspruchnahme werden die als Intensivgrünland genutzten Flächen durch die Festsetzung von Wohngebieten und Straßen aber auch von Grünflächen überplant.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Mit der vorliegenden Planung wird die als artenarmes Intensivgrünland genutzte Fläche durch eine vielfältigere Gartenstruktur ersetzt. Teilweiser Verlust von Flächen wird durch neue Gebäude, Zufahrten und Straßen vorgenommen.

Mit der Festsetzung einer Streuobstwiese wird jedoch künftig mit einer ähnlichen Artenvielfalt gerechnet.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für den Fall, dass Brutvögel aufgefunden werden, wird sich die Gemeinde mit der unteren Naturschutzbehörde ins Benehmen setzen. Die Bauaufreimung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen.

- Schutzgut Boden

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebiets wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1:50.000 durch Pseudogley-Schwarzerde bestimmt. Es handelt sich um einen Lössboden, der auf eher wasserundurchlässigem, tonhaltigem Untergrund ruht und so seine besonderen Eigenschaften entfaltet und bewahrt. Die Bodenart ist schluffig mit relativ hohen Tongehalten.

Die Böden bieten eine gute Durchwurzelungsmöglichkeit und somit ein hohes Nährstoff- und Wasserangebot für Pflanzen. Beeinträchtigungen für das Baugebiet werden durch Versiegelung vorbereitet.

Planung:

Insgesamt können durch Baugebiet und Straßenverkehrsfläche rd. 0,31 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Weitere 0,11 ha Straßenverkehrsfläche sind bereits vollständig ausgebaut. Auf rd. 1,15 ha wird private Grünfläche ausgewiesen. Weitere rd. 0,21 ha werden mit einer Strauch-Baumhecke festgesetzt.

Prognose über Umweltauswirkungen:

In den Bereichen der Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Hier ist im Bereich des Sondergebietes von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

Eine Zunahme der bereits bestehenden Beeinträchtigung des Schutzgutes ist durch die Entwicklung einer Streuobstwiese mit mittelalten Gehölzstrukturen und einer Strauch-Baumhecke nicht zu erwarten.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

- Schutzgut WasserBestand:Oberflächenwasser

Im Südwesten des Gebiets befindet sich ein Graben, der den Gewässern III. Ordnung zuzuordnen ist. Der Graben wird durch die Planung nach wie vor erhalten. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf den Ausbau der Brücke, die der Sicherung der notwendigen Erschließung dient. Die Erschließung wird so gestaltet, dass sie den Gewässerquerschnitt nicht einengen. Damit ist mit keinen Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers zu rechnen.

Grundwasser /Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B für das Wasserschutzgebiet Börßum-Heiningen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Das geplante Baugebiet befindet sich teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Weddebaches.

Die Grundwasserneubildungsrate ist bodenartbedingt und liegt im niedrigen Bereich (101 – 150 mm/a). Nutzungsbedingt besteht im Bereich der Flächen kein Stoffeintragsrisiko.

Die Schutzgüter Boden und Wasser bilden ein enges Wirkungsgefüge. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser aus.

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet, in den Bereichen, in den Neuversiegelungen durch die Planung vorbereitet werden.

Planung:

In Folge der Festsetzung des Bebauungsplanes werden die Versiegelungen im Umfang von 0,31 ha planerisch vorbereitet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Planung werden im Bereich des Sondergebiets Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung

des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 0,31 ha durch Überbauung neu vorbereitet. Für die Oberflächengewässer entstehen keine negativen Auswirkungen durch die Planung.

Grundsätzlich ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Dies ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen des § 78 Absatz 1 Nummer 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Desbezüglich hat die Untere Wasserbehörde aufgrund des damaligen Entwässerungskonzepts¹¹⁾ eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die aktuelle Planung sieht die Ausweisung des Baugebiets außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, sodass die Ausnahmegenehmigung und daraus hin ergebene Sicherheitsmaßnahmen nicht mehr erforderlich werden.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Schladen-Werla im Übergang zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Das Plangebiet bildet den Übergangsbereich zwischen der freien Feldflur und dem teilweise geschlossenen Siedlungsgefüge. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Parkanlage. Im Westen und Südwesten ist das Plangebiet vom Siedlungskörper begrenzt. Im Osten und Südosten grenzen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich insgesamt eine allgemeine Bedeutung.

In den Bereichen, die zu Weide, Streuobstwiese und Strauch-Baumhecke umwandelt werden sollen, ist nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes in der Ausgangssituation anzunehmen.

Planung:

Insgesamt können durch Baugebiete und Straßenverkehrsflächen rd. 0,31 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Auf rd. 1,15 ha wird private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide / Wiese ausgewiesen.

Prognose über Umweltauswirkungen:

Durch die Planung werden Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen vorbereitet. Das wird gegenüber dem Freiland eine Erhöhung der Temperatur des Mikroklimas zur Folge haben. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Im Bereich der Weide und Streuobstwiese wird die Beeinträchtigung durch den Umbau nur geringfügig, durch die Bebauung von Gebäuden von max. 300 m² und tierhaltungsdienenden Anlagen von max. 160 m² Grundfläche zunehmen.

- Schutzgut Landschaft

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt.

¹¹⁾ Schladen Bebauungsplan – Baugebiet Wasserweg/ Neue Dorfstraße – Niederschlagswasserkonzeption, Ingenieurbüro Vogel, Lachendorf, 30.05.2020

Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung ist weniger durch den freien Raum als durch die unvermittelt angrenzenden Bebauungen sowie Park- und Ackerflächen geprägt. Das Schutzgut Landschaft im Sinne eines ausgeglichenen, harmonischen Landschaftsbildes ist hier bereits beeinträchtigt.

Planung:

Geplant ist die Bebauung durch Wohnhäuser und Anlagen für die Unterhaltung von Pferden, Nutz- und Kleintieren auf bisher als artenarmes Intensivgrünland genutzten Flächen. Im Hinblick auf die Ortsbildprägung wird im größten Teil des Planbereiches lediglich maximal ein Vollgeschoss als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Im Nordwesten – im Bereich der bereits bestehenden Bebauung – wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Auf rd. 1,15 ha werden großflächige private Grünflächen ausgewiesen, in der die Entwicklung einer Streuobstwiese und Weide im räumlichen Bezug zu der vorhandenen Parkanlage geplant ist. Weitere rd. 0,21 ha werden mit einer Stauch-Baumhecke festgesetzt.

Prognose über Umweltauswirkungen:

Eine Bebauung des Planbereichs führt zwar zu einer weiteren Verfestigung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle, durch die bereits vorhandene Prägung werden hiermit keine Beeinträchtigungen erheblicher Natur auf das Landschaftsbild verursacht. Aufgrund der Einschränkung der Höhenentwicklung über die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ist im Ergebnis nicht von Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszugehen.

Die Beeinträchtigungen, die durch die Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild vorbereitet werden, sind nicht als erheblich zu bewerten.

b) Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Der Planbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Gutsanlage Breustedt an, die als Gruppe baulicher Anlagen in die Liste der Baudenkmale eingetragen ist. Außerdem besitzen die drei Speichergebäude eine Einzeldenkmaleigenschaft. Bei der Bebauung sind auf Grund des Umgebungsschutzes die geltenden Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

Bodendenkmäler sind der Gemeinde für den Bereich und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Es ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden kann.

Planung:

Durch die Planung können Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter vorbereitet werden. Um an der Stelle ein angemessenes Erscheinungsbild – insbesondere im Hinblick auf die im Norden angrenzenden Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen – zu gewährleisten, wird sowohl dem Plan als auch der Begründung eine

örtliche Bauvorschrift beigelegt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und Einfriedungen regelt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

c) Schutzgut Mensch

Bestand:

Für das Schutzgut Mensch wird von dem vorhandenen Zustand ausgegangen. Die Flächen werden als Intensivgrünland genutzt und dienen nicht der Erholung.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung", das Wohnen mit Verbindung mit Unterhaltung der Pferde, Nutz- und Kleintieren dient entstehen.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen. Diese beschränken sich jedoch auf ein ortsübliches Maß.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Vorhabenbedingt werden durch die Planung bedeutsame Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein. Die teilweise erheblichen Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Für das Schutzgut Mensch sowie für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung

Der Planungsbereich ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan an der Stelle ein Sondergebiet mit

der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung", das überwiegend dem Wohnen in Verbindung mit Pferde, Nutz- und Kleintierhaltung dient, wird die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans als abgeleitet angesehen, so dass die Planung den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht (Entwicklungsgebot).

Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch die Lage innerhalb der bebauten Ortslage präjudiziert. Der Planbereich ist insoweit bereits teilweise baulich umschlossen und die Planung dient der Nachverdichtung und der Sicherung der vorhandenen freien Flächen. Darüber hinaus dient die Planung der Vermeidung einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsgebietes in die freie Landschaft.

Es können 50% überschritten werden durch Haupt- und Nebenanlagen, sodass im Bereich des Sondergebietes eine maximale Versiegelung von bis zu 0,24 ha erreicht wird. Die GRZ des vorliegenden Planes wird im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gering erfasst und mit 0,4 festgesetzt.

- Kompensation

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das Sondergebiet ist die Entwicklung einer Weide, Streuobstwiese und Strauch-Baumhecken festgesetzt. Ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe wird die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichmaßnahmen in der Bauleitplanung – "Städtetagsmodell" genutzt.

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt.

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Artenarmes Intensivesgrünland (GE)	1,74	2	3,48	Baugebiete (SO)- versiegelbare Flächen (X) GRZ 0,4 + 50%	0,24	0	0
Graben (FG)	0,05	3	0,15	Neuzeitliche Ziergärten im SO (PHZ)	0,16	1	0,16
Verkehrsfläche	0,11	0	0,00	Straßenverkehrsfläche und Fußwege- neuversiegelbare Flächen (X)	0,02	0	0
Versiegelte Fläche	0,04	0	0,00	Straßenverkehrsfläche vorhandene Flächen (X)	0,11	0	0
				Graben (FG)	0,05	3	0,15
				Priv. Grünfläche – Sonstige Weide (GW)	0,91	2	1,82
				Priv. Grünfläche – Versiegelbare Fläche (x)	0,05	0	0
				Mittelalter Streuobstwiese (HOM)	0,19	3	0,57
				Strauch-Baumhecke	0,21	3	0,63
Summe:	1,94		3,63	Summe:	1,94		3,33
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			3,63	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			3,33

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,30

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **3,63** Wertfaktoren bezogen auf Hektar, der Flächenwert der Planung beträgt **3,33** Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,30** Wertfaktoren vor. Damit erfolgt eine 92%-ige Kompensation. Im Verhältnis zu der Aufgabe, Wohnraum für Einwohner der Gemeinde bereitzustellen, wird das Kompensationsdefizit unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit als hinnehmbar erachtet.

Die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel werden durch die Umsetzung des Baugebietes ihre Brutplätze und Lebensraum verlieren. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten. Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 15. März und nach dem 15. August erfolgen. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach dem 15. März oder vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hierzu besteht auch ein Merkblatt des Landkreises Wolfenbüttel, das allgemein bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implemen-tierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflä-chen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die scho-nende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstö-rung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätig-keit.

3.2.4 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Sum-mationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen ins-besondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Bo-den und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen be-influssen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschafts-bild).

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich weiter als Inten-sivgrünland genutzt.

Bei Verzicht auf diese Planung würden notwendige Wohnentwicklungsflächen für die nahe Zukunft fehlen oder es müsste auf andere Flächen in der Ortschaft zurückgegrif-fen werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die Ermöglichung notwendiger Wohnungen in Schladen, stehen keine Alternativen zu Verfügung. Die grundsätzliche Standortfestle-gung für Wohnbebauung, wurde dabei im Rahmen des Flächennutzungsplans der Ge-meinde, der die Flächen als Wohnbaufläche ausweist, bereits getroffen. Da der Bebau-ungsplan an der Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung", das überwiegend dem Wohnen in Verbindung mit Pferde, Nutz- und Kleintierhaltung

dient, wird die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans als abgeleitet angesehen, so dass die Planung den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht (Entwicklungsgebot).

3.2.5 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben begründet, die gem. § 50 BImSchG genehmigungspflichtig wären noch befinden sich Anlagen in der näheren Umgebung, die einer Genehmigung bedürften und von denen im Sinne der Störfallrichtlinie eine Gefahr ausgehen könnte.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Bei einer Datenabfrage wurden die interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) genutzt. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange wurde gem. § 1a BauGB auf eine Eingriffsbilanzierung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zurückgegriffen.

Es wurde eine Bodenuntersuchung im Jahre 2005 durchgeführt, dessen Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und die Einhaltung des Artenschutzrechtes zu richten sein.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wasserweg/ Neue Dorfstraße" ist notwendig, um in der Ortschaft Schladen, der und der Grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen. Darüber hinaus soll eine Nachverdichtung durch die Wohnbebauung erfolgen. Gleichzeitig soll dort die Möglichkeit zur Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung sowie zur Errichtung notwendiger baulicher Anlagen (Stall, Unterstände) für deren Unterbringung gewährleistet werden.

Der Plan umfasst eine Fläche von 1,94 ha. Es wird im Umfang von 0,40 ha Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung" festgesetzt, für das eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von rd. 0,24 ha. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einschließlich der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen und der Versiegelung im Bereich der Grünfläche kann es zu einer maximalen Versiegelung von 0,31 ha kommen. Weitere rd. 0,11 ha sind bereits vollständig durch Straßenverkehrsflächen bebaut.

Als Aufwertungsmaßnahme und zur Sicherung innerörtlicher Grünfläche wird im Umfang von 1,15 ha eine großflächige Weide / Wiese festgesetzt, innerhalb dessen wird eine rd. 0,19 ha große Streuobstwiese ausgewiesen. Weitere 0,21 ha werden als Strauch-Baumhecke festgesetzt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städte-tagsmodells vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **3,63** Wertfaktoren bezogen auf Hektar, der Flächenwert der Planung beträgt **3,33** Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,30** Wertfaktoren vor. Damit erfolgt eine 92%-ige Kompensation. Im Verhältnis zu der Aufgabe, Wohnraum für Einwohner der Gemeinde bereitzustellen, wird das Kompensationsdefizit unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit als hinnehmbar erachtet.

Die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel werden durch die Umsetzung des Baugebietes ihre Brutplätze und Lebensraum verlieren. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten. Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 15. März und nach dem 15. August erfolgen. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach dem 15. März oder vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

3.3.4 Quellen zu Beschreibungen und Bewertungen

- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag; Hannover 2013
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; von Drachenfels, Olaf; Hannover 2011
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009
- Landkreis Wolfenbüttel: Landschaftsrahmenplan und seine Teilfortschreibung

- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver

5.0 Örtliche Bauvorschrift

Die Gemeinde Schladen-Werla hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Wasserweg/Neue Dorfstraße" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt, unabhängig davon, ob für die Gebäude und Anlagen eine Genehmigungspflicht besteht.

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, liegt südwestlich der bebauten Ortslage von Schladen. Um an der Stelle ein angemessenes Erscheinungsbild – insbesondere im Hinblick auf die im Norden angrenzenden Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen – zu gewährleisten, wird der Begründung eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und Einfriedungen regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen von zukünftigen Bauherren Rechnung tragen zu können. Alle Regelungen tragen dazu bei, Disharmonien im Ortsbild zu vermeiden.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf den Bereich der Bebauung im Sondergebiet (SO) des Bebauungsplanes "Wasserweg/ Neuer Dorfstraße". Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachformen und Dachdeckung sowie Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortschaft Schladen stellen sich Satteldächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung der Hauptanlagen wird mit 30 – 42°Grad so gefasst, dass eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird. Bei den begrünten Dächern können auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.

Zu § 3: Durch die Festsetzung der Dachfarben unter Bezugnahme auf die bestehende Bebauung wird für ein harmonisches Ortsbild Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden. Um unter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.

Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen sowie reflektierende Dachflächen zu vermeiden.

- Zu § 4: Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern und adäquat zu gestalten, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,00 m begrenzt wird.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Wasserschutzgebiet

Das Umweltamt des Landkreises Wolfenbüttel gibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2017 folgende Hinweise:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

- Baugrund

Mit seiner Stellungnahme vom 13.12.2017 gibt **das Umweltamt** folgende Hinweise:

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderearbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Am 08.12.2017 teilt der **Regionalverband Großraum Braunschweig** folgende Hinweise mit:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwasserschutzgebiet Börßum (hier Schutzzone IIIB). 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.

- Gewässer

Am 13.12.2017 teilt **das Umweltamt** Folgendes mit:

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich der Hauptgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltungs- und Schauordnung für Gewässer III. Ordnung des Landkreises Wolfenbüttel ist zu berücksichtigen.

Gleichzeitig gilt für die geplanten Überfahrten, dass die Bauwerke einer wasserrechtlichen Genehmigung (Anlagen am Gewässer) gemäß § 57 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bedürfen. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor der geplanten Errichtung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Die Brückenwiderlager sollen oberhalb der Oberkante der Gewässerböschungen liegen, um eine Beeinträchtigung des Gewässerquerschnittes zu verhindern.

- Ver- und Entsorgung

Das Umweltamt teilt am 13.12.2017 Folgendes mit:

Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform Erdwärmesonde in diesem Gebiet nur bedingt zulässig. Hierfür wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erforderlich.

Eine Nutzung durch Erdwärmekollektoren bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung, ggf. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies ist als Hinweis aufzunehmen.

Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass Erdwärme nicht in unbegrenztem Ausmaß zur Verfügung steht. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulässigkeit.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt am 28.11.2017 folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt am 13.04.2021 folgende Hinweise:

Im Planbereich sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors.

Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folge-pflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können

alternativ:

dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung/ Änderung/ Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Die **LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH** teilt mit der Stellungnahme vom 04.12.2017 folgende Hinweise mit:

Mittig durch das geplante Gebiet verläuft eine 20 kV Hochspannungsfreileitung. Diese werden wir im Zuge der Erschließung des Baugebietes zurück bauen und durch ein erdverlegtes Kabelsystem ersetzen. Dazu wird eine neue gesicherte Trasse benötigt. Eine mögliche Trasse haben wir im angehängten Plan eingezeichnet. Bitte informieren Sie uns rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsplanung damit wir unsere Planung konkretisieren können.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt am 11.12.2017 Folgendes mit:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

- Kampfmittel

Die **Kampfmittelbeseitigungsdienst RD Hameln-Hannover** teilt mit der Stellungnahme vom 12.12.2017, dass es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Die **Kampfmittelbeseitigungsdienst RD Hameln-Hannover** gibt am 21.04.2021 folgende Hinweise:

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 als Offenlage durchgeführt.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.12.2017 aufgefordert.

6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist vom 08.04.2021 bis zum 10.05.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.04.2021 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

6.4 Erneute öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 03.06.2021 bis zum 17.06.2021 stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 02.06.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wasserweg/ Neue Dorfstraße" ist notwendig, um in der Ortschaft Schladen, entsprechend der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen. Darüber hinaus soll eine Nachverdichtung durch die Wohnbebauung erfolgen. Gleichzeitig soll dort die Möglichkeit zur Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung sowie zur Errichtung notwendiger baulicher Anlagen (Stall, Unterstände) für deren Unterbringung gewährleistet werden.

Der Plan umfasst eine Fläche von 1,94 ha. Es wird im Umfang von 0,40 ha Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hobbytierhaltung" festgesetzt, für das eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von rd. 0,24 ha. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einschließlich der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Grünflächen kann es zu einer Versiegelung von 0,31 ha kommen. Weitere rd. 0,11 ha sind bereits vollständig durch Straßenverkehrsflächen bebaut.

Als Aufwertungsmaßnahme und zur Sicherung innerörtlicher Grünfläche wird im Umfang von 1,15 ha eine großflächige Weide / Wiese festgesetzt, innerhalb deren wird eine rd. 0,19 ha große Streuobstwiese ausgewiesen. Weitere 0,21 ha werden als Strauch-Baumhecke festgesetzt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodells vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **3,63** Wertfaktoren bezogen auf Hektar, der Flächenwert der Planung beträgt **3,33** Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,30** Wertfaktoren vor. Damit erfolgt eine 92%-ige Kompensation. Im Verhältnis zu der Aufgabe, Wohnraum für Einwohner der Gemeinde bereitzustellen, wird das Kompensationsdefizit unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit als hinnehmbar erachtet.

Die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel werden durch die Umsetzung des Baugebietes ihre Brutplätze und Lebensraum verlieren. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar

und ist stets zu beachten. Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 15. März und nach dem 15. August erfolgen. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach dem 15. März oder vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Umweltprüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet.

(wird nach dem Satzungsbeschluss fortgeschrieben)

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

8.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Es fallen keine Erschließungskosten an, welche durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind. Die Kosten für Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie das Telekommunikationsnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsträgern getragen bzw. umgelegt.

8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grunds und Bodens

- Umlegung¹¹⁾
- Grenzregelung¹¹⁾
- Enteignung¹²⁾

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen für die Erschließung keine Kosten. Die Kosten für einzelne Erschließungsmaßnahmen innerhalb sowie zur Anbindung des Plangebietes gehen zu Lasten der Investoren.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Plan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.04.2021 bis 10.05.2021 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut vom 03.06.2021 bis zum 17.06.2021 öffentlich ausgelegen.

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

Schladen-Werla, den

.....
(Bürgermeister)

Anlage

Geotechnischer Bericht zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen

Niederschlagswasserkonzeption

(kann bei Bedarf angefordert werden)

¹²⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.