

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Schladen  
Landkreis Wolfenbüttel

# Begründung zum Bebauungsplan "Alter Ortskern", 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: 11/ 2021  
§ 10 (1) BauGB

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

---

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. V. Bolze  
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	5
<b>2.0 Planinhalte / Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Begründung der zeichnerischen Festsetzungen	6
2.2 Begründung der textlichen Festsetzung	11
2.3 Änderungsbereiche	11
2.4 Sonstige Belange der Planung	13
2.5 Flächenbilanz	15
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>15</b>
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>16</b>
<b>5.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens</b>	<b>17</b>
5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	17
5.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	17
<b>6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>18</b>
<b>7.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>18</b>

## 1.0 Grundlagen

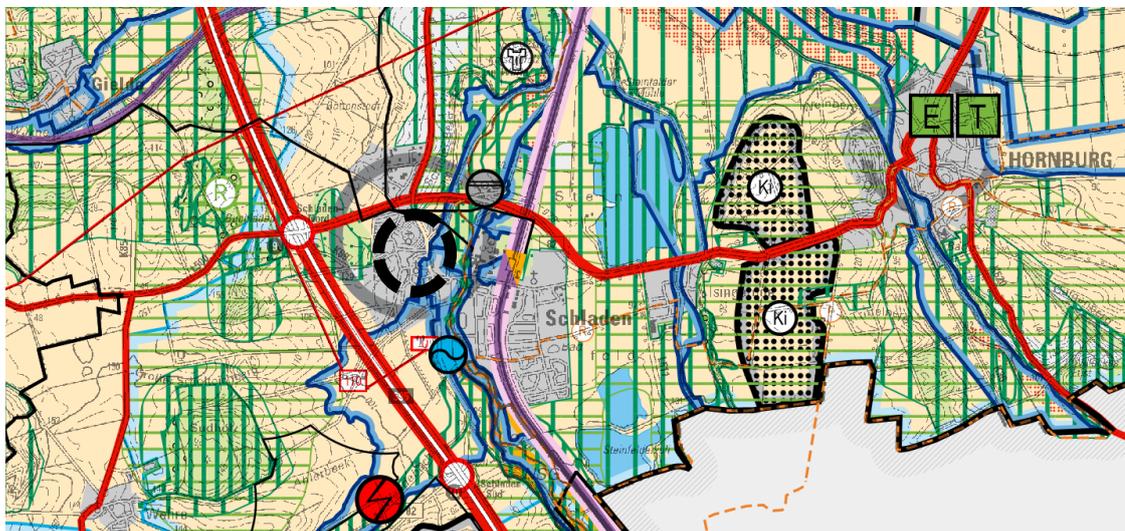
Die Gemeinde Schladen-Werla liegt am südlichen Rand des Landkreises Wolfenbüttel, an den Grenzen zum Landkreis Goslar und zum Land Sachsen-Anhalt. Sie besteht aus den Ortschaften Schladen, Hornburg, Gielde und Werlaburgdorf, hat rd. 8.850 Einwohner und ein Gemeindegebiet von 73,89 km<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt im alten Dorfkern des Ortsteils Schladen der Ortschaft Schladen.

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

Nach dem Zentrale-Orte-Konzept des RROP ist Schladen das Grundzentrum der Gemeinde Schladen-Werla. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind im Norden die Kreisstadt Wolfenbüttel (rd. 15 km) und im Süden die Städte Goslar und Bad Harzburg (rd. 15 km). Als nächstgelegenes Oberzentrum liegt Braunschweig rd. 30 km entfernt.

Schladen liegt im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen: der hier Nord-Süd verlaufenden Autobahn 36, die im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen<sup>1</sup> und im regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig<sup>2</sup> als Vorranggebiet dargestellt ist, und der Ost-West verlaufenden Bundesstraße 82, die auf Ebene des RROP östlich des Anschlusspunktes Schladen Nord als Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße" festgelegt ist.

An der Eisenbahnstrecke Braunschweig – Wolfenbüttel – Bad Harzburg / Goslar, die im LROP als Vorranggebiet "sonstige Eisenbahnstrecke" und im RROP als Vorranggebiet "Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)" festgelegt ist, hat Schladen einen Haltepunkt im Verlauf der Linien RB 42 und RB 43.



Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig  
(Ausschnitt o.M., mit Verortung des Planungsbereichs)

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Ortslage in die RegioBus-Linie 750 (Hornburg – Schladen – Dorstadt – Wolfenbüttel) eingebunden, örtlich vernetzt die Linie 754 (Hornburg – Schladen – Beuchte – Hornburg) die Ortschaften des Gemeindegebiets.

<sup>1</sup> LROP, 2017

<sup>2</sup> Hrsg.: Regionalverband Großraum Braunschweig, Stand: 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung", v. 02.05.2020; derzeit im Verfahren zur Neuauflage.

Im bzw. unmittelbar am Planungsbereich des B-Plans "Alter Ortskern" gibt es 3 Bushaltestellen, von denen die Haltestelle Lindendamm auch vom RegioBus angefahren wird.

Als Vorranggebiet "Biotopverbund (linienförmig)" sind im LROP die Oker und der das Planungsgebiet querende Weddebach festgelegt, das aktuell noch wirksame RROP 2008 weist nur die Oker aus. Innerhalb des Planungsbereiches grenzt die hier schmale Parzelle des Weddebaches an öffentliche Straßen und private Grundstücke mit z.T. grenzständigem Baubestand.

Das ca. 900 m südlich des Planungsbereiches endende EU-Vogelschutzgebiet "Okertal bei Vienenburg" (EU-Kennzahl DE 4029-401), hier zugleich FFH-Gebiet "Harly, Ecker und Okertal nördlich Vienenburg" (EU-Kennzahl 3929-331), ist im LROP und im RROP als Vorranggebiet "Natura 2000" festgelegt. Es wird durch die geringfügigen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der südöstliche Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ist Teil eines im RROP festgelegten Vorbehaltsgebietes "Hochwasserschutz", das hier weitgehend dem vorläufig gesicherten UESG-NDS "Weddebach" (Id.-Nr. 686)<sup>3</sup> entspricht.

Das Plangebiet ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt.

Innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans dient die Planung der Anpassung von Festsetzungen an die aktuellen städtebaulichen Ziele einer angemessenen Nachverdichtung und einer flexibleren Nutzung von Gemeinbedarfsflächen im bestehenden Bebauungszusammenhang. Als Maßnahme der Innenentwicklung ist sie damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den o.g. Zielen der Raumordnung angepasst.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortskern", 2. Änderung liegt innerhalb des seit dem 18.08.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern", im Stand der 1. Änderung vom 17.09.1990. Auf seiner Fläche weist der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla<sup>4</sup> überwiegend gemischte Bauflächen, am westlichen Rand zwei Wohnbauflächen sowie einzelne Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen aus.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung und die Anpassung von Baugrenzen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und damit der Grad der Versiegelung werden beibehalten. Der Plan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die dafür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, die im Zuge der 2. Änderung neu festgesetzt werden soll, liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

<sup>3</sup> Gültig ab 15. April 2015; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

<sup>4</sup> Stand: 32.Änd. / Stand im Planungsbereich: Neubekanntmachung v. 12.05.2011, nach der 25.Änd.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt es nicht. Von den nächstgelegenen, ca. 900 m entfernten Schutzgebieten (EU-Vogelschutzgebiet "Okertal bei Vienenburg", hier zugleich FFH-Gebiet "Harly, Ecker und Okertal nördlich Vienenburg") ist das Plangebiet durch weitere Siedlungsflächen getrennt. Aufgrund des geringen Umfangs zusätzlich zulässiger Grundflächen sind keine nennenswerten Wechselwirkungen mit den Schutzgebieten zu erwarten.
- Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG<sup>5</sup> bestehen nicht. Störfall-Betriebe sind im Geltungsbereich aufgrund der festgesetzten Gebietskategorien nicht zulässig. Bestehende Anlagen oder Betriebe mit Gefährdungspotenzial gibt es im unmittelbaren Umfeld nach Kenntnis der Gemeinde nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf dieser Grundlage verzichtet die Gemeinde Schladen-Werla

- auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

Durch die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die umweltrelevanten Grundzüge dieser Planung nicht wesentlich berührt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind in jeweils aktueller Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

### **1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

Nach nunmehr 30 Jahren seit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans "Alter Ortskern" sieht die Gemeinde Schladen-Werla die Notwendigkeit aktueller Anpassungen an den Baubestand und an die Festsetzungen ihres Flächennutzungsplans. Darüber hinaus verfolgt sie im Rahmen ihrer Innenentwicklung das Ziel einer moderaten Nachverdichtung und möchte die optionale Nutzungsänderung oder -erweiterung von öffentlichen und kirchlichen Gebäuden und Grundstücken durch Umwidmung von Flächen für den Gemeinbedarf in Dorfgebiete planerisch vorbereiten.

Für die vorgesehenen Änderungen und aufgrund der Verpflichtung, neuere Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aus Anlass der inhaltlichen Änderungen soll der Bebauungsplan auf eine digitale Kartengrundlage übertragen werden. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst daher das gesamte Planungsgebiet des Urplans, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche

---

<sup>5</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz

südlich der Straße "Im Winkel", die zur Klarstellung aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden soll.

Belange der Raumordnung sind durch die Planung nicht berührt. Erhebliche negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten, da die zu ändernde Fläche bereits beplant ist und die inhaltlichen Änderungen in einigen Teilflächen keine bedeutsamen Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter haben.

Aufgrund der vorgesehenen Umwandlung einzelner Flächen für den Gemeinbedarf in Dorfgebiete wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen sein.

## **2.0 Planinhalte / Begründung**

---

### **2.1 Begründung der zeichnerischen Festsetzungen**

---

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO für einen Teilbereich an der Neuen Dorfstraße entspricht dessen Gebietscharakter und differenziert die Baugebiete des alten Ortskerns in angemessener Weise. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### Dorfgebiete (MD)

Die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen von Dorfgebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO entsprechen dem Gebietscharakter dieser Gebiete mit ihren dörflichen Bau- und Nutzungsstrukturen. Dorfgebiete dienen insbesondere der Ansiedlung und Sicherung landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen und des Wohnens und ermöglichen auch Tierhaltung auf den Grundstücken. Im Geltungsbereich sind noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Über die aus dem Urplan und der 1. Änderung übernommenen Dorfgebiete hinaus wurde diese Festsetzung auch auf die vormaligen Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Öffentliche Verwaltung/ Mehrzweckgebäude, Feuerwehr, Schule, Kindergarten/ Gemeindehaus und Jugendeinrichtung ausgeweitet, die innerhalb eines Dorfgebietes ebenfalls zulässig sind. Damit entsteht künftig ein größerer zusammenhängender Bereich mit planungsrechtlich gleichen Bedingungen und einer größeren Flexibilität bei der Änderung oder Erweiterung von Nutzungen des Gemeinbedarfs.

Ecke Neue Dorfstraße / Kirchstraße wurde auf dem Flurstück 278 die Festsetzung eines Dorfgebietes aus dem Urplan übernommen, um die baurechtliche Homogenität in dieser städtebaulich eingebundenen Situation zu erhalten. Da der Flächennutzungsplan hier eine Wohnbaufläche ausweist, ist er im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

**Geschossflächenzahl, als Höchstmaß**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß wurde im gesamten Plangeltungsbereich unverändert aus dem Urplan und der 1. Änderung übernommen. Sie korrespondiert in angemessener Weise mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der Zahl von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß.

**Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wurde im gesamten Plangeltungsbereich unverändert aus dem Urplan und der 1. Änderung übernommen.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% zugelassen, also bis zu einem Maximalwert von 0,6.

**Grundfläche**

Als Maß der baulichen Nutzung ist für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" eine zulässige Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt, die unverändert aus dem Urplan übernommen worden ist.

**Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze wurde unverändert aus dem Urplan und der 1. Änderung übernommen. Es ist in diesem Bereich ortsüblich und gewährleistet eine Einbindung der Neubebauung in den Siedlungskörper des alten Ortskerns.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

**Bauweisen**

Die Festsetzungen von Bereichen mit offener, abweichender oder geschlossener Bauweise wurden unverändert aus dem Urplan und der 1. Änderung übernommen. Sie differenzieren die Struktur des Siedlungskörpers und sichern insbesondere die historisch gewachsene Bebauungsstruktur des alten Ortskerns.

**Baugrenzen**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung wurden die Baugrenzen überwiegend aus dem Urplan und der 1. Änderung übernommen. Vereinfachende Anpassungen an den aktuellen Baubestand und Erweiterungen der Baufelder zum Zweck der Nachverdichtung sind im Kapitel "Änderungsbereiche" im Detail erläutert.

**Flächen für den Gemeinbedarf**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wurde unverändert aus dem Urplan übernommen.

## **Verkehrsflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

### Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen wurden im Wesentlichen aus dem Urplan und aus der 1. Änderung übernommen. Eine aktuelle Anpassung gibt es aufgrund geänderter Flurstücksgrenzen im Einmündungsbereich Neue Dorfstraße/ Hildesheimer Straße.

### Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinien wurden entsprechend Planzeichenverordnung festgesetzt, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

### Öffentliche Parkfläche

Eine in der 1. Änderung des B-Plans "Alter Ortskern" festgesetzte und realisierte öffentliche Parkfläche am Straßenraum Im Winkel wurde unverändert übernommen, eine nicht realisierte innerhalb der Straßenverkehrsfläche entfällt.

### Fußgängerbereich

Die Festsetzung eines Fußgängerbereichs für den Verbindungsweg Im Winkel – Hopfengarten wurde unverändert aus der 1. Änderung des B-Plans "Alter Ortskern" übernommen.

## **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

gem. § 9 (1) Nr.16 Buchstaben a) und b) BauGB

### Wasserflächen

Als Wasserflächen sind unverändert die Flurstücke des Weddebachs zwischen den querenden Straßenverkehrsflächen und verrohrten Grundstückszufahrten festgesetzt. Auf eine zusätzliche Darstellung der Doppelnutzung im Bereich von Verkehrsflächen und verrohrten Abschnitten wurde zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

### Trinkwasserschutzgebiet

*Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB*

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortskern", 2. Änderung liegt innerhalb des gem. § 91 NWG<sup>6</sup> (zu § 51 WHG<sup>7</sup>) durch Verordnung amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG) "Börßum" (Gebietsnummer 03158403103).

Die hier festgesetzte Schutzzone IIIB (Weitere Schutzzone) dient dem Schutz des Grundwasservorkommens vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen. Es gelten gemäß aktuellem Stand der Verordnung Beschränkungen und Verbote, u.a. zur Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Diese Festsetzung nach anderer Rechtsvorschrift wird durch die nachrichtliche Übernahme nicht Inhalt der Regelungen dieses Bebauungsplans. Ihre Rechtswirkung bestimmt sich allein aus ihrer maßgebenden Rechtsvorschrift. Als anderweitig festgesetzte Nutzungsregelung kann sie von der hier zuständigen Wasserbehörde auch unabhängig von der nachrichtlichen Übernahme in einer Bauleitplanung vollzogen werden.

---

<sup>6</sup> Niedersächsisches Wassergesetz, v. 19. Februar 2010, aktuelle Fassung v. 10. Dezember 2020

<sup>7</sup> Wasserhaushaltsgesetz v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes v. 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

Im Interesse einer guten Lesbarkeit mit bestmöglicher Anstoßwirkung wurde das Planzeichen samt Hinweis auf dessen Geltungsbereich nicht innerhalb des sehr kleinteiligen Plangeltungsbereichs, sondern außerhalb dargestellt.

#### Überschwemmungsgebiet

*Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB*

Das gem. § 115 NWG (zu § 76 WHG) durch Verordnung amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet "Weddebach" (Identifikationsnummer 686) befindet sich im rechtlichen Zustand eines vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebietes entsprechend § 76 (3) und (2) WHG.

Diese seit dem 15. April 2015 gültige Festsetzung nach anderer Rechtsvorschrift wird durch die nachrichtliche Übernahme nicht Inhalt der Regelungen dieses Bebauungsplans. Ihre Rechtswirkung bestimmt sich allein aus ihrer maßgebenden Rechtsvorschrift und kann von der hier zuständigen Wasserbehörde unabhängig von der nachrichtlichen Übernahme in einer Bauleitplanung vollzogen werden.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels mit einer zunehmenden Zahl von Starkregenereignissen hat der Hochwasserschutz in der Gemeinde Schladen-Werla einen hohen Stellenwert. Innerhalb des dicht bebauten, historisch gewachsenen Ortskerns sind die Möglichkeiten zur Umsetzung wirksamer Maßnahmen jedoch sehr begrenzt. Da die Hochwasserproblematik über die Teilfläche im Plangeltungsbereich "Alter Ortskern", 2. Änderung hinaus noch weitere, z.T. sehr großflächige Gebiete der Ortslage betrifft, wird sich die Gemeinde um ein ganzheitliches Konzept zum Hochwasserschutz bemühen und dabei insbesondere eine Rückhaltung / Retention des Weddebaches oberhalb der Ortslage prüfen.

Besonders hinzuweisen ist auf die Regelungen des § 78c WHG zu Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ihre Errichtung ist hier grundsätzlich verboten, kann aber von der zuständigen Behörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird. Bestehende Anlagen, die am 5. Januar 2018 vorhanden waren, sind vom Betreiber bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, bei wesentlichen Änderungen bereits zum Änderungszeitpunkt.

#### **Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

*Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB*

#### Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 (3) NDSchG<sup>8</sup> ist folgendes Objekt in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen:

An der Kirche 14                      Kirchhof Schladen                      / ID: 33967852

Sie wurde im Bebauungsplan entspr. Anlage zur Planzeichenverordnung mit Randsignatur Nr.14.2 gekennzeichnet.

#### Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Als Baudenkmale gem. § 3 (2) NDSchG sind folgende Objekte in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen:

Am Weinberg 6                      Schafstall                      / ID: 34100332

---

<sup>8</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, aktuelle Fassung v. 26.Mai 2011

Am Weinberg 7	Wohnhaus	/ ID: 34100284
Am Weinberg 8	Wohnhaus	/ ID: 34100308
Am Weinberg 9	Wirtschaftsgebäude	/ ID: 34100355
An der Kirche 7	Pfarrhaus	/ ID: 34101202 <sup>9</sup>
An der Kirche 8/ 8a	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	/ ID: 34101226
An der Kirche 9	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	/ ID: 34101252
An der Kirche 11	Schule	/ ID: 34101276
An der Kirche 14	Kirche (Bauwerk)	/ ID: 34101156
An der Kirche 14	Kirchhof	/ ID: 34101180
Hopfenstraße 1/ 2	Doppelwohnhaus	/ ID: 34100572
Lindendamm 2	Wohnhaus	/ ID: 34101010
Lindendamm 4	Wohnhaus	/ ID: 34101034
Sellhof 3 a/b	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	/ ID: 34101300

Sie wurden im Bebauungsplan entspr. Anlage zur Planzeichenverordnung mit Planzeichen Nr. 14.3 gekennzeichnet.

Diese Festsetzungen nach anderer Rechtsvorschrift werden durch die nachrichtliche Übernahme nicht Inhalt der Regelungen dieses Bebauungsplans. Ihre Rechtswirkung bestimmt sich allein aus ihrer maßgebenden Rechtsvorschrift und kann von der hier zuständigen Denkmalbehörde unabhängig von der nachrichtlichen Übernahme in einer Bauleitplanung vollzogen werden.

Die Belange des Denkmalschutzes sind an allen geschützten Objekten und im Umfeld geschützter Objekte zu beachten. Bei archäologischen Bodenfunden im Verlauf von Baumaßnahmen sind die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (§ 14 NDSchG) und die Meldepflicht gegenüber der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu beachten.

### **Sonstige Planzeichen**

#### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Innerhalb der Dorfgebiete sind an drei Stellen Festsetzungen zur Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (offen, geschlossen und abweichend) notwendig. Südlich der Straße Sellhof und westlich Im Winkel wurden die Festsetzungen aus dem Urplan bzw. der 1. Änderung übernommen. Südlich des Kindergartens und des kirchlichen Gemein-dehauses ergibt sich die Notwendigkeit einer neuen Abgrenzung aufgrund der Änderung der vormals trennenden Fläche für Gemeinbedarf in ein Dorfgebiet.

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die gem. § 9 (7) BauGB festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung entspricht der des Urplans, mit Ausnahme eines schmalen Randstreifens südlich der Straße Im Winkel. An dieser Stelle vermeidet die Rücksetzung der Grenze an das Grundstück Im Winkel 25a unvollständige Festsetzungen für ein angeschnittenes Gebäude und ein angeschnittenes Flurstück.

#### Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne "Alter Ortskern" und "Alter Ortskern, 1. Änderung"

Zur Orientierung sind die Grenzen der beiden Vorläuferplanungen dargestellt.

<sup>9</sup> Hinweis: Bei allen Objekten, die im Denkmalatlas noch unter "Schulstraße" geführt sind, wurden Straße und Hausnummer aktualisiert

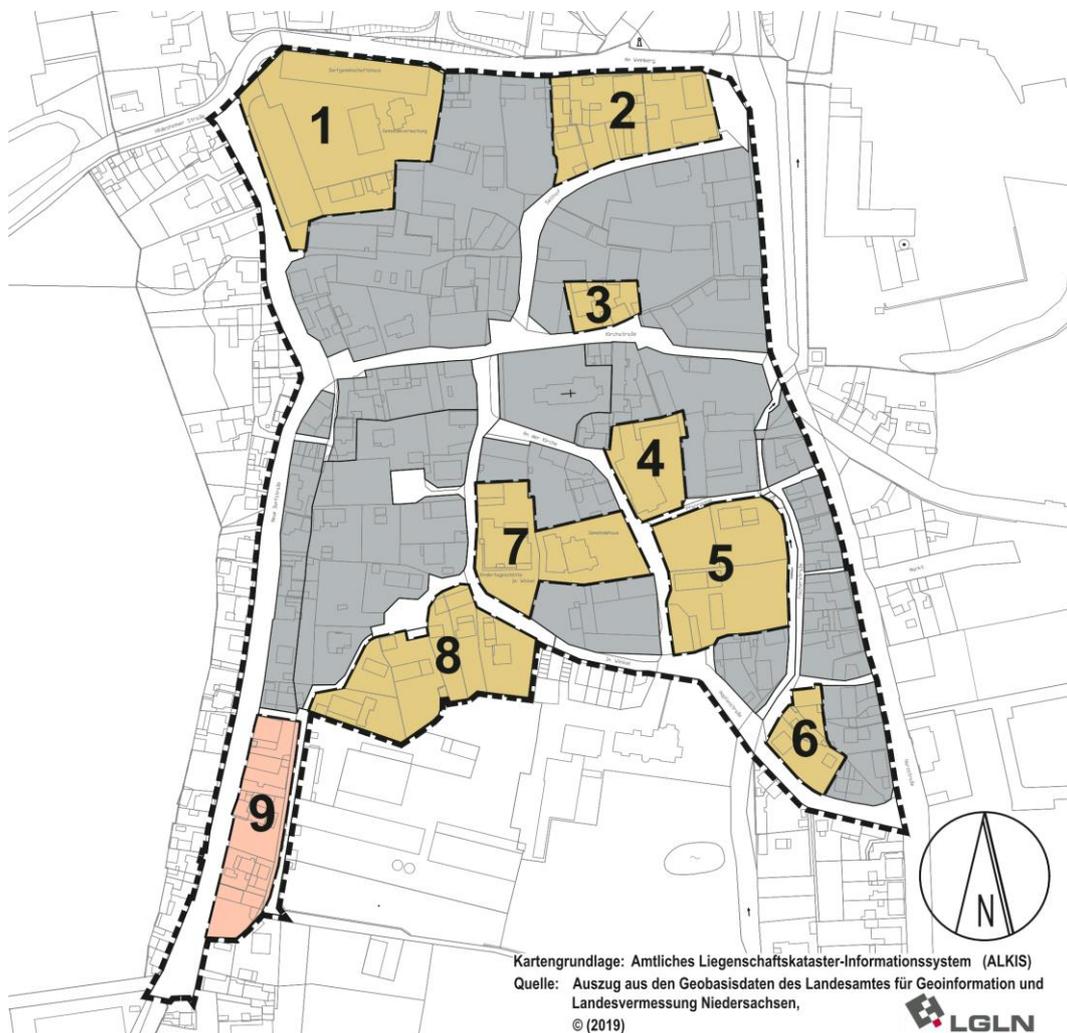
## 2.2 Begründung der textlichen Festsetzung

Die textliche Festsetzung zur Definition der abweichenden Bauweise wurde unverändert aus dem Urplan übernommen.

## 2.3 Änderungsbereiche

Zur Verdeutlichung werden die Planinhalte der von aktuellen Änderungen betroffenen Baugebiete gesondert beschrieben und städtebaulich begründet. Die Änderungsbereiche sind in der Übersichtsgrafik nummeriert und mit den Farben der Gebietskategorie (MD, WA) hinterlegt.

Sonstige, sachliche Belange der Planung, die den gesamten Plangeltungsbereich betreffen, sind in Kap. 2.4 abgehandelt.



Übersicht der gegenüber Urplan und 1. Änderung geänderten Bereiche, o.M.

1

Das Areal der Gemeindeverwaltung und des Dorfgemeinschaftshauses wurde von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Dorfgebiet geändert, um eine größere Nutzungsflexibilität zu erreichen. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla entwickelt, der hier eine gemischte Baufläche ausweist.

Aufgrund geänderter Flurstücksgrenzen im Einmündungsbereich Neue Dorfstraße / Hildesheimer Straße war hier die Straßenverkehrsfläche zu vergrößern, die Straßenbegrenzungslinie wurde entsprechend angepasst.

Die nach wie vor eng an den Gebäudebestand geschmiegte Baugrenze wurde zur vollständigen Einbindung eines Neubaus angepasst.

## 2

Das Areal der Feuerwehr wurde von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Dorfgebiet geändert, um eine größere Nutzungsflexibilität zu erreichen. Diese Festsetzung weicht von der Festsetzung des Flächennutzungsplans ab. Der F-Plan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zur Einbindung des aktuellen Baubestands und zur städtebaulichen Vereinfachung wurde die Baugrenze an den Straßen Sellhof und Am Weinberg (K89) begradigt.

## 3

Nördlich der Kirchstraße wurde die Baugrenze an den aktuellen Baubestand angepasst, mit Begradigung eines Einschnitts, der aufgrund vorgelagerter Nebengebäude städtebaulich nicht mehr begründbar ist.

## 4

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wurde in ein Dorfgebiet geändert, um eine größere Nutzungsflexibilität zu erreichen. Diese Festsetzung weicht von der Festsetzung des Flächennutzungsplans ab. Der F-Plan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 5

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche und Jugendeinrichtung wurde in ein Dorfgebiet geändert, um eine größere Nutzungsflexibilität zu erreichen. Diese Festsetzung weicht von der Festsetzung des Flächennutzungsplans ab. Der F-Plan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Eckbereich An der Kirche / Hopfenstraße war ein bestehendes Wirtschaftsgebäude, das im Urplan noch zu Gunsten einer verbreiterten Straßeneinmündung als abzubrechend gekennzeichnet war, in das Dorfgebiet zu integrieren und mit einer Baugrenze zu sichern. Die Straßenverkehrsfläche samt Straßenbegrenzungslinien wurden entsprechend Bestand angepasst.

Im Interesse einer moderaten Nachverdichtung wurde die Baugrenze im hinteren Bereich der Flurstücke 189/2 und 190/2 erweitert und zusammengefasst. Zur Parzelle des Weddebaches hält sie einen Abstand von 3,00 m, so dass die Uferbepflanzungen gesichert und entwickelt werden können.

Bei der Planung und Realisierung von Neubauten werden hier die Belange des Hochwasserschutzes und des denkmalgeschützten Wohn-/Wirtschaftsgebäudes An der Kirche 9<sup>10</sup> nach ihren jeweils maßgebenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen sein. (siehe Kap. 2.1, "Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" und "Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz")

## 6

Auf dem Grundstück Hopfenstraße 3 (Flurstück 221/3) wurde die Baugrenze straßenbegleitend erweitert, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Bei der Planung und Realisierung eines Neubaus werden hier die Belange des Hochwasserschutzes und des benachbarten, denkmalgeschützten Doppelwohnhauses Hopfenstraße 1 / 2 nach ihren

---

<sup>10</sup> im Denkmaltlas Niedersachsen – denkmal-viewer noch unter alter Adresse Schulstraße 6 geführt

jeweils maßgebenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen sein. (siehe Kap. 2.1, "Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" und "Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz")

#### **7**

Das Areal des kirchlichen Gemeindehauses und des Kindergartens wurde von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Dorfgebiet geändert, um eine größere Nutzungsflexibilität zu erreichen. Diese Festsetzung weicht von der Festsetzung des Flächennutzungsplans ab. Der F-Plan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund des nunmehr zusammenhängenden Dorfgebietes wurde an der Grenze zum Grundstück An der Kirche 8 / 8a (Flurstück 181/2) eine notwendige Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzt, um dessen geschlossene Bauweise von der offenen Bauweise des übrigen Baugebietes zu trennen.

#### **8**

In diesem Baugebiet waren die Baugrenzen an den erhaltenswerten Gebäudebestand anzupassen. Dabei wurden vormals drei Baufelder zu zwei Baufeldern zusammengefasst, die nunmehr einen größeren Abstand zur südseitigen Grenze des Bebauungsplans halten. Auf diese Weise soll die durch Gärten ausgeprägte Zäsur zwischen den unterschiedlichen Strukturen und Maßstäben des alten Ortskerns und des südlich anschließenden großen Gutshofs gesichert werden.

#### **9**

Das vormalige Dorfgebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese, aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla entwickelte Festsetzung entspricht der Gebietscharakteristik mit vorwiegender Wohnnutzung.

## **2.4 Sonstige Belange der Planung**

---

### **2.4.1 Ver- und Entsorgung**

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern" sind die Verbundnetze und technischen Anlagen für die Versorgung mit Telekommunikation, elektrischer Energie, Wasser und Gas, sowie zur Entsorgung des Schmutzwassers und der Niederschläge vorhanden. Es kann vorausgesetzt werden, dass die Leistungsfähigkeit der Netze und technischen Anlagen für die geringfügigen Erweiterungen der Bebaubarkeit ausreicht.

Die Müllentsorgung und die Abholung von Wertstoffen erfolgen über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel (ALW) im öffentlichen Straßenraum. Sofern im Rahmen der Nachverdichtung Hinterlieger abgeteilt werden, müssen deren Abfall- und Wertstofftonnen zur Leerung an der Straße bereitgestellt werden.

### **2.4.2 Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes sind für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abgestimmt. Aufgrund der Änderungsplanung ergeben sich keine neuen Aspekte zur Beurteilung dieses Belanges, ggf. sind Feuerwehruzufahrten im Zuge einzelner Baugenehmigungen zu sichern.

### 2.4.3 Bodenschutz

Altlasten sind für den Planungsbereich nicht ausgewiesen.<sup>11</sup>

Über zwei im Flächennutzungsplan gekennzeichnete, aber gemäß Absprache mit dem Landkreis Wolfenbüttel im Zuge der nächsten Berichtigung zu löschende Altlastverdachtsflächen am östlichen Rand des B-Plans können Informationen beim Landkreis Wolfenbüttel, Abteilung 642 Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Technik), Sachgebiet Bodenschutz eingeholt werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z.B. durch Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen) oder Vergeudung (z.B. durch Verwendung als Auffüllung oder nicht zu bepflanzender Untergrund) zu schützen. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Realisierung künftiger Projekte Rechnung zu tragen.

### 2.4.4 Baugrund

Im Planungsbereich liegen zwei Baugrundklassen vor:<sup>12</sup>

Gering bis mäßig konsolidierte, feinkörnige Lockergesteine (UL, UM, gem. DIN 18196) nordwestlich der Linie Sellhof – Kirchstraße, ein sehr frostempfindlicher, setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund mit geringer Tragfähigkeit und Staunässe, sowie

nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert (SE, SW, SU, GE, GW, GU, gem. DIN 18196) südlich der Linie Sellhof – Kirchstraße, ein Baugrund mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit und guter Tragfähigkeit.

### 2.4.5 Kampfmittel

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keinen Anlass, die für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans geprüfte Gefährdung durch Abwurfkampfmittel im Verfahren der 2. Änderung zu wiederholen. Es wird den Grundeigentümern jedoch empfohlen, beim Kampfmittelbeseitigungsdienst<sup>13</sup> bei bodeneingreifenden baulichen Änderungen des Bestands eine Auswertung der dann aktuellen Luftbilder auf Prüfung der Belastung durch Abwurfkampfmittel zu beauftragen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (auch Landkampfmittel wie Granaten, Panzerfäuste, Minen) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen.

### 2.4.6 Immissionsschutz

Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches verläuft unmittelbar angrenzend die Landesstraße L 615 im Abschnitt Lindendamm – Harzstraße. Die Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015<sup>14</sup> weist hier eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.000 Fahrzeugen aus, davon 100 im Schwerverkehr. Mit geringerer Verkehrsstärke zweigt am Nordrand des Plangeltungsbereiches die Kreisstraße 89 (Am Weinberg) von

---

<sup>11</sup> Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

<sup>12</sup> Quelle: Niedersächsisches Bodeninformationssystem – NIBIS Kartenserver

<sup>13</sup> Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Hameln-Hannover, Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst: Dorfstraße 19 in 30519 Hannover, Website: [www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html](http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html)

<sup>14</sup> Hrsg.: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 2017

der Landesstraße ab. Diese für Dorfgebiete verträgliche Belastung wird durch die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern" nicht wesentlich verändert, so dass keine aktiven Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen sind. Aufgrund der z.T. geschlossenen und überwiegend eng gestaffelten Bebauung entlang der klassifizierten Straßen sind auch die Freiflächen der Baugebiete gut abgeschirmt.

Gerüche und Geräusche von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben sowie von privater Tierhaltung entsprechen der Nutzungscharakteristik von Dorfgebieten und sind daher von Anwohnern hinzunehmen. Außergewöhnlich starke Emittenten gibt es im Planungsbereich und seiner unmittelbaren Nachbarschaft nicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Neuen Dorfstraße gelten höhere Anforderungen an den Schallschutz. Aufgrund seiner Lage abseits klassifizierter Durchfahrtsstraßen tritt hier jedoch ausschließlich Anliegerverkehr in geringem Umfang auf, der keine Maßnahmen zum Immissionsschutz begründet.

Die Nachbarschaft von Allgemeinen Wohngebieten zu Dorfgebieten ist grundsätzlich möglich und unproblematisch, wenn keine starken Geruchs- oder Lärmimmissionen vorliegen. Aufgrund der Bestandssituation ist nicht von erheblichen Belästigungen auszugehen. Ostseitig sind die befahrbaren Freiflächen eines benachbarten Gutshofes durch zum Hopfengarten fensterlose Wirtschaftsgebäude abgeschirmt, im Weiteren grenzen Grün- und Gartenflächen des Gutshofes an.

## 2.5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche <sup>15</sup>	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	0,31 ha	2,9 %
Dorfgebiete	8,22 ha	76,8 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,24 ha	2,2 %
Straßenverkehrsflächen	1,82 ha	17,0 %
Öffentliche Parkfläche	0,01 ha	0,1 %
Fußgängerbereich	0,02 ha	0,2 %
Wasserflächen	0,08 ha	0,8 %
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>10,70 ha</b>	<b>100 %</b>

## 3.0 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind durch die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern" nicht wesentlich berührt.

<sup>15</sup> Flächen und Anteile gerundet

Auf Grundlage des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB verzichtet die Gemeinde Schladen-Werla daher

- auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

##### **Gefahrenabwehr Kampfmittelbelastung**

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** (LGLN, RD Hameln – Hannover) teilt in seiner Stellungnahme vom 31.08.2021 mit:

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

##### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.09.2021 mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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. Benötigte Pläne erhalten Sie durch unsere Planauskunft:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, Planauskunft Nord, Postfach 44 03 47, 44392 Dortmund, Tel.: 0431/ 145 88 88, Fax: 0391/ 5802 25405, Email.: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de).

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG GmbH, Wolfsburg** teilt in ihrer Stellungnahme vom 17.08.2021 mit:

Folgende Versorgungsleitungen im gekennzeichneten Bereich gehören der LandE GmbH (Strom und Wasser) und der AWS (Abwasser) und werden durch die LSW Netz GmbH betrieben. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen). [...]

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft> oder per E-Mail [planauskunft@lsw.de](mailto:planauskunft@lsw.de).

Die **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 07.09.2021 mit:

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

## **5.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens**

---

### **5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

---

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich im Zeitraum vom 28.04.2021 bis zum 12.05.2021 in der Gemeindeverwaltung Schladen-Werla über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

### **5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB verzichtet.

### **5.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.08.2021 bis zum 13.09.2021 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.08.2021 über die öffentliche Auslegung informiert.

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

---

### Erschließung

Die sachlichen Änderungen begründen keine Maßnahmen an der vorhandenen, öffentlichen Verkehrserschließung.

Änderungen an den technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

### Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Plangebiet nicht erforderlich.

### Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Der Gemeinde Schladen-Werla entstehen aus der Planung keine Investitionskosten. Eine Bereitstellung von Haushaltsmitteln ist nicht erforderlich.

## **7.0 Verfahrensvermerk**

---

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2021 bis zum 13.09.2021 öffentlich ausgelegen.

Bebauungsplan und Begründung wurden in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Schladen-Werla unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Schladen, den .....

.....

(Bürgermeister)