

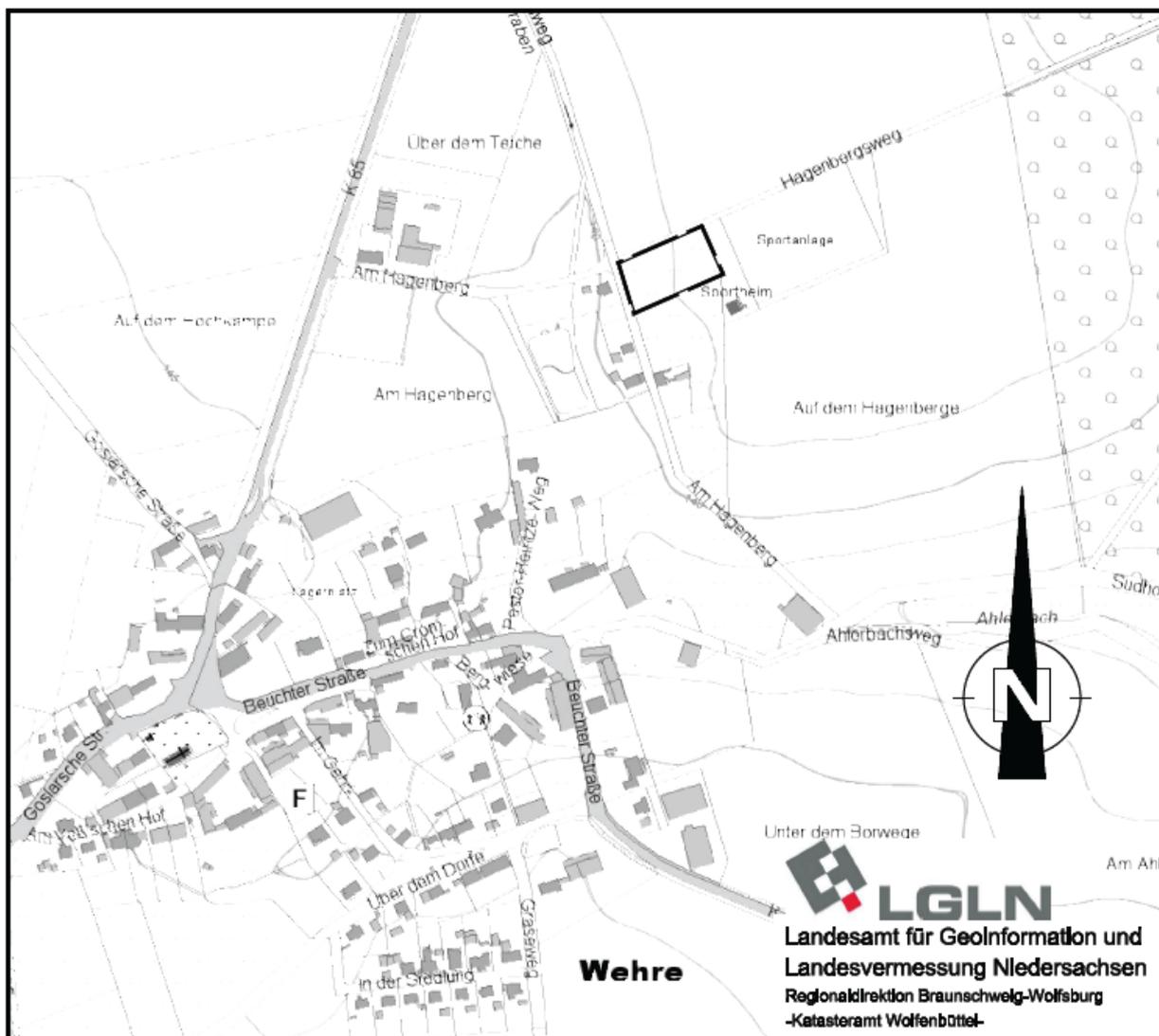
# Begründung

zum

## Bebauungsplan „Sudholzblick“

Gemeinde Schladen - Werla, OT Wehre

Landkreis Wolfenbüttel



### Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

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

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

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg

039452/84193

039452/84194

Stand Entwurf

**B e g r ü n d u n g**  
zum  
**Bebauungsplan „Sudholzblick“**  
**Gemeinde Schladen - Werla, OT Wehre**  
**Landkreis Wolfenbüttel**

Inhalt:

<b>Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1 Ausgangslage.....	3
1.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass .....	3
1.2 Bestand .....	3
1.3 Bisherige Rechtslage .....	3
2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
2.1 Allgemeine Planungsziele .....	4
2.2 Bauflächen.....	4
2.3 Verkehrsflächen.....	6
2.4 Grünflächen .....	6
2.5 Wasserflächen.....	6
2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	7
2.7 Immissionsschutz .....	8
2.8 Bodenschutz / Altlasten .....	9
3 Ordnungsmaßnahmen.....	9
4 Städtebauliche Daten .....	10
5 Kostenberechnung und Finanzierung .....	10
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen .....	10
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme.....	10
<b>Teil B: Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
7 Anlass und Ziel der Planung .....	11
7.1 Gesetzliche Grundlagen.....	11
7.2 Das Plangebiet .....	11
7.2.1 Lage .....	11
7.2.2 Naturraum.....	12
7.2.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft .....	12
8 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken.....	13
8.1 Raumordnung.....	13
8.2 Landschaftsplanung .....	13
8.3 Biotopverbund / Ausgleichsflächenkonzept .....	14
9 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
9.1 Schutzgut Mensch.....	16
9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16
9.3 Biologische Vielfalt .....	18
9.4 Schutzgut Boden .....	18
9.5 Schutzgut Wasser .....	19
9.6 Schutzgut Klima und Luft .....	20
9.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	21
9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	21
9.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	21
9.10 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	22
9.11 Rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	23
9.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umwelt- auswirkungen .....	25
9.13 Planungsalternativen .....	26
9.14 Überwachung der Umweltauswirkungen.....	26
10 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	26
10.1 Rechtliche Grundlagen .....	26
10.2 Konfliktanalyse .....	27
10.3 Ergebnis der Prüfung .....	28
10.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	28
11 Zusammenfassung .....	28
<b>Teil C: Verfahrensablauf .....</b>	<b>30</b>

## **Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1 Ausgangslage**

#### **1.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich, Planungsanlass**

##### *Lage*

Wehre liegt etwa 4 km südwestlich von Schladen zwischen dem Südteil des Salzgitter-Höhenzugs im Westen, dem Harlyberg im Südosten und Liebenburg im West-Nordwesten auf der Anhöhe Hagenberg.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt an der Straße „Am Hagenweg“.

##### *Räumlicher Geltungsbereich*

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 12 der Flur 3 Gemarkung Wehre und weist eine Größe von 2.676 m<sup>2</sup> auf.

##### *Planungsanlass*

Planungsanlass ist die als landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zu zuführen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Sudholzblick“ eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 2.676 m<sup>2</sup> in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhauses zu schaffen. Damit leistet der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag zur Deckung des Eigenbedarfs Wohnbedarfs im Ortsteil Wehre der Gemeinde Schladen - Werla.

Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft und der bestehenden Wohnbebauung.

#### **1.2 Bestand**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine ungenutzte landwirtschaftliche Fläche. Es weist ein Gefälle von Ost nach Westen auf. Der tiefste Geländepunkt liegt im Osten mit ca. 142,0 m ü. NHN.

Die Flächen im Plangebiet gehören zum Entwässerungsgebiet des Ahlerbaches, der südlich des Plangebiets in östlicher Richtung fließt.

Bei den angrenzenden Bebauungen handelt es sich um eine überwiegend 1 - geschossige Bebauung.

#### **1.3 Bisherige Rechtslage**

Ab dem 01.11.2013 gehört Schladen (mit den Ortsteilen Schladen, Beuchte, Wehre und Isingerode), Gielde (mit den Ortsteilen Gielde und Altenrode), Stadt Hornburg (mit Wohnplatz Tempelhof) und Werlaburgdorf. zur Einheitsgemeinde Schladen-Werla und hat zurzeit ca. 9.000 Einwohner.

Das Grundstück wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Schladen ist mit der Neubekanntmachung 2011 per 12.05.2011 rechtswirksam. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Laut Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel (1997) ist Schladen naturräumlich gesehen der stärker kontinental geprägten Bördenregion zuzuordnen.

Für die Gemeinde Schladen-Werla gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt die zentralörtliche Gliederung fest. Gemeinsam mit den Ober- und Mittelzentren bilden die Grundzentren die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dies die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

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

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

Die Gemeinde Schladen-Werla liegt im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig. Hier ist der Ortsteil Schladen als Grundzentrum sowie der Ortsteil Hornburg mit grundzentraler Teilfunktion festgelegt. Durch das Gemeindegebiet führt die BAB A 36 Braunschweig–Wolfenbüttel–Bad Harzburg mit den Anschlussstellen Schladen Süd mit der L 615/ B 82 und Schladen Nord an die L 500/ B 82. Einbindung in das überregionale Schienenverkehrsnetz besteht durch die Bahnlinie zwischen den Knotenpunkten Vienenburg und Braunschweig, die im RROP als sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr IV 1.3 (2) festgelegt ist, und über den Bahnhof in Schladen die Erreichbarkeit sichert.

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

## **2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Sudholzblick“ ist die Schaffung eines Wohngrundstückes für ein Einfamilienhaus am Nordostrand des Ortsteils Wehre der Gemeinde Schladen - Werla.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung des Ortsteils Wehre (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB).

Seitens der Gemeinde Schladen - Werla wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.

### **2.2 Bauflächen**

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien

mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

### **Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die benachbarten Wohnbereiche des Bebauungsplanes „Am Hagenberg“ wird für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und vorhandenen Verkehrswegen bietet sich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vor. Diese werden nicht Bestandteil dieser Satzung.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan „Sudholzblick“ wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,2 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll. Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen.

Die festgesetzte 1-geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten 1-geschossigen Bebauung in der Straße „Am Hagenberg“ eine städtebauliche Ergänzung bilden, die gleichzeitig im Zusammenwirken mit der vorgesehenen Bepflanzung und Begrünung den harmonischen Übergang zur freien Landschaft absichert.

### **Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die Bebauung von der Straße mindestens 3 m Abstand hält.

### **Bauweise**

Ziel der Festsetzung der Bauweise im WA sind freistehende Einfamilienhäuser als Einzelhäuser. Das entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in Wehre. Um dies zu erreichen, werden nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

### **Weitere Festsetzungen**

Um die im Gebiet wandernden Amphibien nicht zu behindern, sind unter der Einzäunung 5 cm Luft am Boden freizuhalten. Kellerschächte und Kellerfenster sind so zu gestalten, dass sie nicht zu Absturzfallen

für Amphibien werden können. Mit der getroffenen Festsetzung (textlichen Festsetzung 4) wird dieser technischen Anforderlichkeit Rechnung getragen.

## **2.3 Verkehrsflächen**

### **Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „Am Hagenberg“. Die Straße ist bereits gewidmet und steht für die Erschließung der geplanten Wohnbebauung zur Verfügung.

### **ÖPNV**

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

## **2.4 Grünflächen**

Der Bebauungsplan erfasst ein als mesophiles Grünland genutzten Grundstück am nordöstlichen Ortsrand von Wehre. Insgesamt wird durch die Inanspruchnahme für die Bauflächen und die Festsetzung von Grünflächen um das geplante Baufeld kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört. Allerdings bedeutet die Versiegelung bislang offenen Bodens mit der vorgesehenen Festsetzung der Bauflächen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der so weit wie möglich ausgeglichen werden muss.

Als Ausgleichsmaßnahme sind folgende einzelnen Maßnahmen sind geplant:

- Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 5.2)

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind je 2,5 m<sup>2</sup> 1 Strauch und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

Die Hecke ist regenmäßig zurückgeschnitten wird, so dass ein Passieren des Hagenbergswegs auch mit großen Land- und Forstmaschinen problemlos möglich ist

- Entwicklung einer Streuobstwiese (textliche Festsetzung 5.3)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 15 Obstbäume der Artenliste II zu pflanzen und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Zusätzlich ist eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> durch eine Wildblumenmischung, unter Verwendung einer gebietsheimischen Mischung, aufzuwerten.

## **2.5 Wasserflächen**

- entfällt -

## **2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **2.6.1 Schmutz- und Regenwasser**

Die Gemeinde Schladen - Werla verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Straße „Am Hagenberg“ angeschlossen werden. Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt in herkömmlicher Bauweise mit Freigefällekanalisation und Hausanschlussanbindungen. Da der Schmutzwasserhausanschluss nur bis Höhe der Haus Nr. 1 / 2 reicht, wird der Schmutzwasserhausanschluss auf das Flurstück 11/1 erfolgen, welches ebenfalls in Eigentum des künftigen Bauherrens ist. Auf dem Privatgrundstück erfolgt die Anbindung des Flurstück 12.

Ein Regenwasserhauptkanal besteht in der Straße „Am Hagenberg“ im Planbereich nicht, so dass das anfallende Grundstück einer Versickerung zugeführt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone sollte Vorrang vor einer Versickerung über Versickerungsanlagen haben. Über ein Bodengutachten (SUB Ingenieur- und Hydrogeologie vom 06.09.2020) konnte der Nachweis erbracht werden, dass sandige Kiesschichten mit einem  $k_f$  – Wert von ca.  $10^{-3}$  vorliegen, so dass eine Versickerung nach DWA-A 138 möglich ist.

Eine besondere Regenrückhaltung wird nicht für erforderlich erachtet, da auf dem Grundstück ausreichend Fläche für eine Versickerung zur Verfügung steht. Die Versickerungsanlage ist der Stellung des Gebäudes anzupassen. Dabei ist die Topografie des Geländes zu berücksichtigen.

Die Bemessung der Versickerungsanlage nach DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ erfolgt mit dem Bauantrag, da hier erst die Lage der Gebäude eindeutig feststeht.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist durch die Grundstückseigentümer der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und bei Abwasserentsorgung Schladen GmbH (AWS) bzw. für die Versickerung beim Landkreis Wolfenbüttel einzureichen.

### **2.6.2 Wasserversorgung**

#### **Trinkwasserversorgung:**

Die Versorgung des zukünftigen Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der LSW Netz GmbH in der Straße „Am Hagenberg“. Hier stehen ausreichende Reserven zur Verfügung.

#### **Löschwasserversorgung:**

Seitens der Gemeinde Schladen - Werla wird eine Löschwasserversorgung über die Mitbenutzung der technischen Hydranten des Netzbetreibers der LSW Netz GmbH aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz vorgesehen.

### **2.6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität soll durch den zuständigen Versorgungsträger LSW Netz GmbH sichergestellt werden. Der Anschluss erfolgt über die vorhandenen Erdkabel in der Straße „Am Hagenberg“.

Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die bestehende Leitung zum Sportplatz, welches sich im Plangebiet auf der Südseite zur Grenze des Flurstückes 11/1 befindet, gesichert.

#### 2.6.4 Gasversorgung

In der Straße „Am Hagenberg“. liegen Gashauptleitung des Versorgungsträgers WEVG, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung mit der Erschließung möglich ist.

#### 2.6.5 Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon kann durch die Deutschen Telekom AG sichergestellt werden. Der Anschluss erfolgt über die vorhandenen Erdkabel in der Straße „Am Hagenberg“.

Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die bestehende Leitung zum Sportplatz, welches sich im Plangebiet auf der Südseite zur Grenze des Flurstückes 11/1 befindet, gesichert.

#### 2.6.6 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel und kann durch die Befahrung der öffentlichen Erschließungsstraße „Am Hagenberg“ abgewickelt werden.

### 2.7 Immissionsschutz

Aufgrund des sehr geringen Abstandes des Plangebietes zum Sportplatz ist innerhalb des Plangebietes mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, wurde eine Schallimmissionsprognose (Bericht 1-20-05-003 vom 20.05.2020) durch die öko-control GmbH, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltschutz, erarbeitet. Folgende Ergebnisse wurden vom Gutachter für die untersuchten 2 Varianten ermittelt:

Variante 1 – Spielbetrieb Sonntag

Tabelle 4: Berechnungsergebnisse Variante 1

Beurteilungspegel L <sub>r</sub>			Immissionsrichtwerte in dB(A)		
Tag	Ruhe	Nacht	Tag	Ruhe	Nacht
51	-	-	55	50	40

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) können sicher für die Variante 1 – Spielbetrieb Sonntag eingehalten werden.

Variante 2 – Training Werktag

Tabelle 5: Berechnungsergebnisse Variante 2

Beurteilungspegel L <sub>r</sub>			Immissionsrichtwerte in dB(A)		
Tag	Ruhe	Nacht	Tag	Ruhe	Nacht
36	43	-	55	50	40

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) können sicher für die Variante 2 – Training Werktage eingehalten werden.

Rund 150 m nordwestlich des Plangebiets gibt es einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Auf der Hofstelle werden einige hundert Hühner in Freilandhaltung gehalten. Aufgrund des Abstandes sowie der

bestehenden Nutzung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

In der Straße „Am Hagenberg“ gibt es bereits Wohnhäuser, auf die der Betrieb Rücksicht nehmen muss. Durch die geplante Ergänzung um ein Wohnhaus werden Bestand und Entwicklung des Betriebs nicht beeinträchtigt.

Über einen Hinweis auf der Planunterlage wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Hühnerhaltung (nördlich und westlich des Plangebietes) aufmerksam gemacht. An einigen Tagen im Jahr wird eine geringe Lärm- oder Geruchsbelästigung zu verzeichnen sein, die aber zeitlich und im Umfang begrenzt sein wird und gerade im Übergang zur freien Landschaft nicht als unzumutbare Einschränkung einzustufen ist.

## **2.8 Bodenschutz / Altlasten**

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

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

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

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, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.

Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u.a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.

Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

## **3 Ordnungsmaßnahmen**

Ordnungsmaßnahmen zum Grund und Boden werden nicht erforderlich, da den städtebaulichen Vertrag die Grundstücksregelungen getroffen wurden.

## 4 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 2.676 m<sup>2</sup>

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet

1.315 m<sup>2</sup> = 49,13 %

Grünfläche, privat

1.361 m<sup>2</sup> = 50,87 %

2.676 m<sup>2</sup> = 100,00 %

## 5 Kostenberechnung und Finanzierung

### 5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen wird für den Bebauungsplan „Sudholzblick“ nicht erforderlich, da die Straße „Am Hagenberg“ eine öffentlich gewidmete Erschließungsstraße ist.

### 5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune wurden im städtebaulicher Vertrag vereinbart.

## **Teil B: Umweltbericht**

### **7 Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan „Sudholzblick“ in der Gemeinde Schaden-Werla, OT Wehre dient der Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes in die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde Schaden-Werla, OT Wehre. Auf dem aktuell als mesophiles Grünland genutzten Grundstück am nordöstlichen Ortsrand von Wehre soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Die vorliegende Planung dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung für die geplante Wohnbebauung. Es wird die gesamte Wiesenfläche in die Planung einbezogen, ein Teilbereich im Nordosten bleibt als Wiesenfläche (Grünfläche) erhalten.

Die vorliegende Planung bereitet die geringfügige Erweiterung der vorhandenen Bebauung in nordöstlicher Richtung vor, wobei die bereits vorhandene Erschließung durch die Straße „Am Hagenberg“ genutzt wird. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaden-Werla ist das Plangebiet aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, widerspricht, wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige nach Naturschutzrecht geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

#### **7.1 Gesetzliche Grundlagen**

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

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- NAG BNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (GVBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 104)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) m 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

#### **7.2 Das Plangebiet**

##### **7.2.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Wehre, einem Ortsteil der Gemeinde Schaden-Werla an der Straße „Am Hagenberg“ unmittelbar nordöstlich der vorhandenen Wohnbebauung. Es umfasst das Flurstück 12 der Flur 3 in der Gemarkung Wehre. Das Plangebiet hat eine Breite von ca. 38 m und eine Länge von ca. 66 m und umfasst eine Fläche von 2.676 m<sup>2</sup>. Es wird aktuell als Wiesenfläche in Form einer Mähwiese genutzt. Eine Bebauung ist derzeit nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft. Es liegt im Bereich von Wiesenflächen, welche die bebaute Ortslage von Wehre umgeben. Im Westen schließt es unmittelbar an die Straße „Am Hagenberg“ an, die sich in nördlicher Richtung als Feldweg in die umgebende Ackerlandschaft fortsetzt. Östlich des Plangebietes grenzt der örtliche Sportplatz an, im Süden erstreckt sich eine weitere Wiesenfläche.

Weiter nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. Das Plangebiet grenzt in südwestlicher Richtung an die Straße „Am Hagenberg“, an welcher sich einzelne Wohnhäuser älteren und jüngeren Datums befinden. Etwas weiter westlich befinden sich zwei Fischteiche. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist locker bebaut und gut durchgrünt.

Das Plangebiet selbst umfasst eine artenarme Wiesenfläche ohne Gehölze. Eine Bebauung oder Versiegelung ist nicht vorhanden.

Die weitere Umgebung des Plangebietes und auch der Ortschaft Wehre wird überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt. Landschaftsgliedernde und naturnahe Elemente sind hier kaum zu finden. Naturnahe Strukturen stellen die Gehölzbestände entlang des Baches „Ahlerbeek“ sowie das „Sudholz“, ein kleineres Waldgebiet östlich des Ortes dar.

### **7.2.2 Naturraum**

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region „Börden – stärker kontinental geprägt“ zuzuordnen, welche den größten Teil des Landkreises Wolfenbüttel prägt. Es gehört hier zur naturräumlichen Haupteinheit „Harzrandmulde“ und zur Untereinheit „Riedelland zwischen Innerste und Ilse“. Das „Schladener Steinfeld“, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist geprägt durch den breiten Niederungsbereich der Oker mit einer bis zu 50m mächtigen Schotterschicht im Untergrund. Die hier abgelagerten Schotter und Kiese der Harzgesteine beinhalten einen enormen Wasservorrat, die Böden im Gebiet sind jedoch sehr trocken und steinig und weisen nur in Teilbereichen eine dünne Lößauflage auf (Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1970).

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

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

Das Plangebiet ist durch anthropogene Veränderungen infolge der Nutzung als Grünland geprägt.

### **7.2.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung wird nicht durch ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht berührt, noch befinden sich hier sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft. Auch besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG) sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Das Vogelschutzgebiet „Okertal bei Vienenburg“, und das FFH-Gebiet „Harly, Ecker und Okertal nördlich Vienenburg“ befinden sich in ca. 4 km Entfernung vom Plangebiet in östlicher Richtung.

## **8 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken**

### **8.1 Raumordnung**

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

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

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

### **8.2 Landschaftsplanung**

Für den Landkreis Wolfenbüttel liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1997 vor, der 2005 teilfortgeschrieben wurde. Der Landschaftsrahmenplan stellt ein umfassendes naturschutzrechtliches Gutachten dar, in dem der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dokumentiert ist und erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (z.B. zu den einzelnen Schutzgütern oder zum Biotopverbund) festgelegt sind.

Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan sind aufgrund der ihm eigenen übergeordneten Planungsebene nicht flächenkonkret. Hieraus können lediglich Leitaussagen abgeleitet werden. Aussagen hinsichtlich der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege, welche konkret in die Bauleitplanung einfließen könnten, würden im Landschaftsplan auf kommunaler Ebene getroffen. Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Schladen-Werla existiert jedoch nicht.

Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan, die das Plangebiet betreffen, fließen in die vorliegende Planung ein. Aufgrund der oben erläuterten Maßstabsebene sind kaum flächenkonkrete Aussagen hinsichtlich der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege möglich. Somit können lediglich Leitaussagen aus dem Landschaftsrahmenplan in die konkrete Planung aufgenommen werden.

Als wichtige Entwicklungsziele im Bereich des Plangebietes werden verschiedene Leitaussagen für die einzelnen Schutzgüter getroffen.

- Erhaltung des belebten Bodens durch Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Boden für Siedlung, Verkehr und Bodenabbau, Alternativenprüfung und Minimierung der ökologischen Auswirkungen dieser Flächennutzungen
- klare Abgrenzung von bebauten und unbebauten Flächen, Erhaltung harmonischer Übergänge an Ortsrändern
- Nachweisführung im Umweltbericht bei Neubaugebieten, dass innerhalb des Siedlungsraumes keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen

- Schutz des Grundwassers vor Belastungen, Erhaltung, bzw. Verbesserung der Grundwasserneubildung; Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades, zur Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten
- Beeinträchtigungen klimatischer Ausgleichsleistungen, insbes. Luftaustauschräume sind bei Inanspruchnahme von Flächen für Bebauung und Verkehr zu vermeiden (LANDKREIS WOLFENBÜTTEL 1997/2005)

Die vorliegende Planung berücksichtigt die genannten Ziele des Landschaftsrahmenplanes. Eine Beeinträchtigung empfindlicher bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume sowie Böden mit besonderen Standorteigenschaften wird vermieden. Dem wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Festsetzung geeigneter Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen.

### **8.3 Biotopverbund / Ausgleichsflächenkonzept**

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

Detaillierte Angaben zur Biotopverbundfunktion von Flächen werden hier nicht gemacht. Vielmehr dient das Konzept dazu, Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu benennen und die bis dato kleinteilige Nutzung zufällig verfügbarer Kompensationsflächen durch überörtliche Planung in Richtung eines zusammenhängenden Biotopverbundnetzes mit hochwertigen Freiräumen zu entwickeln. Gleichzeitig sollen freie Landschaftsräume vor einer zu starken Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr geschützt werden.

Somit wird in dem Konzept eine Auswahl von Gebieten getroffen, die für eine räumliche Konzentration von Ausgleichsmaßnahmen besonders geeignet sind und so durch die Landschaftsrahmenplanung fachlich vorbereitet werden sollen (LANDKREIS WOLFENBÜTTEL 2005).

Der gesamte Ortsteil Wehre und dessen Umgebung werden im Ausgleichsflächenkonzept nicht dargestellt. Eine derzeit vorhandene Biotopverbundfunktion der Fläche ist vor Ort nicht erkennbar. Der nordöstliche Bereich von Wehre ist durch eine lockere Bebauung mit verschiedenen Gehölzbeständen und Wiesenflächen geprägt. Ein historisch gewachsener Ortsrand ist hier nicht vorhanden. Vielmehr grenzen die Grundstücksflächen der Wohnbaugebiete unmittelbar an Ackerflächen.

## **9 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie). Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im April 2020 und durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen

Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

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

<b>Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sudholzblick, OT Wehre“ der Gemeinde Schladen- Werla gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB</b>		
<b>Schutzgüter</b>	<b>sind zu prüfen</b>	<b>sind nicht betroffen</b>
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	X	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	X	
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	X	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		X
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		X
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		X
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		X
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		X
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		X
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		X
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		X
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		X
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		X
<b>Sonstige</b>		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		X
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		X
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		X
Nutzung erneuerbarer Energien		X
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		X
<b>Nach § 1a</b>		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	X	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	X	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		X
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.		X

## 9.1 Schutzgut Mensch

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

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

Ein Teilbereich der vorhandenen Wiesennutzung im Nordosten des Plangebietes bleibt erhalten. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen für eine ausreichende randliche Begrünung am nördlichen und östlichen Grundstücksrand gesorgt und somit ein positives Umfeld geschaffen.

### **Bewertung**

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

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

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

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

## 9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Das Plangebiet ist im Norden und Südosten von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Im Osten grenzt der örtliche Sportplatz mit zugehörigem Vereinsheim an, südlich befindet sich eine weitere Wiesenfläche. Gehölzbestände sind südlich des Plangebietes vorhanden, im nördlichen Bereich fehlen sie.

### **Biotopstrukturen**

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (April 2020) erfasst. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die anthropogene Nutzung eingeschränkt. Grundsätzlich bieten artenarme Wiesenflächen wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Seltene Arten oder besonders schutzwürdige

Arten sind daher hier nicht zu erwarten.

### **Bestand und Bewertung der Biotoptypen**

Die Klassifizierung der Biotoptypen erfolgte nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESBETRIEBES FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (2016).

#### Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)

Das Plangebiet wird lediglich durch einen einzigen Biotoptyp geprägt. Hierbei handelt es sich um ein artenarmes, überwiegend durch Gräser dominiertes Grünland. Kennzeichnende Arten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Weg-Distel (*Carduus acanthoides*). Insgesamt ist der Anteil der Kräuter sehr gering. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden.

### **Bewertung der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes**

Die Bewertung der Lebensräume des Untersuchungsgebietes hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erfolgte auf Grundlage des Niedersächsischen Bewertungsmodells (BREUER (1994), BIERHALS ET AL. (2004)). Dabei werden den im Niedersächsischen Kartierschlüssel aufgeführten Biotoptypen auf einer fünfstufigen Skala Wertstufen zugeordnet:

- Wertstufe 5: von besonderer Bedeutung
- Wertstufe 4: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 3: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 2: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe 1: von geringer Bedeutung

<b>Biotoptyp, Code, Regenerationsfähigkeit</b>	<b>Gesetzlicher Schutz</b>	<b>Wertstufe</b>
<b>Grünland</b> Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)	-	2

### **Bewertung**

Der erfasste Biotoptyp besitzt eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Naturschutz.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen und sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten. Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Eine Bedeutung der Fläche für den regionalen Biotopverbund ist nicht gegeben. Sie besitzt lediglich eine Bedeutung als Wiesen- und Freifläche im Randbereich der Ortslage.

Die geplante Hecke am nördlichen Grundstücksrand trägt zu einer positiven Gestaltung des Plangebietes und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft bei. Die geplante Pflanzung von Obstbäumen greift traditionelle dörfliche Elemente für die Ortsrandgestaltung auf, die sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

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

### **9.3 Biologische Vielfalt**

Die Biologische Vielfalt des Gebietes ist aufgrund der Nutzung derzeit gering. Nur wenige Arten kommen auf artenarmen Grünlandflächen vor. Dabei handelt es sich oftmals zudem um allgemein häufige Arten. Durch die geplante Errichtung des Einfamilienhauses kommt es zunächst zur Beendigung der Wiesennutzung. In Teilbereichen entstehen während der Bautätigkeiten unterschiedliche Ruderal- und Brachestadien, wodurch sich die biologische Vielfalt erhöht. Nach Abschluss der Gartengestaltung ist durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen sowie nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen von einer höheren biologischen Diversität auszugehen, als dies aktuell der Fall ist.

### **9.4 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich auf einer leicht nach Westen in Richtung der Straße „Am Hagenberg“ geneigten Fläche in einer Höhenlage von ca. 144 m ü NHN innerhalb der Bodenregion des Berglandes. Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen. Dabei handelt es sich um weichselzeitlichen Flussablagerungen der Auen und Niederterrassen (NIBIS Kartenserver 2019).

Der Bodentyp im Plangebiet ist sehr tiefer Regosol. Regosole sind flachgründige Böden, die sich in einem frühen Stadium der Bodenentwicklung auf kalkfreiem bis kalkarmem Lockermaterial bilden, normalerweise weist er zwei Bodenhorizonte auf.

Sand kann kaum Wasser und Nährstoffe speichern. Von daher sind Regosole Risikostandorte für Trockenstress und Nährstoffmangel. Wegen des Einzelkorngefüges von Sand ist das Material sehr erosionsanfällig. Vorteile von Sand sind eine gute Bearbeitbarkeit, Durchwurzelbarkeit, Durchlüftung und Erwärmbarkeit. Der pH-Wert kann stark schwanken. Auf den meisten Sanden ist er sehr niedrig.

Die Böden im Plangebiet sind, aufgrund der Nutzung als Grünlandfläche sowie ihrer Lage im Siedlungsbereich, bereits durch Nutzung und Bodenbearbeitung verändert. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt (Landkreis Wolfenbüttel 1997). Es ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

### **Bewertung**

Die Inanspruchnahme von Böden durch Siedlungsflächen führt zu starken Beeinträchtigungen bis hin zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen. Der Siedlungsflächenanteil befindet sich in einem stetigen Wachstum (LANDKREIS WOLFENBÜTTEL 1997).

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch Nutzung beeinträchtigt ist. Im Bebauungsplan wird die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung wie auch

der Erschließungsstraße konzentriert. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten vermieden. Der östliche Bereich des Plangebietes bleibt frei von Bebauung, wodurch ein großes Maß an Freiflächen verbleibt.

Durch die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses einschließlich Zuwegungen wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von maximal 363 m<sup>2</sup> ermöglicht. Es findet keine weitere Versiegelung von Freiflächen statt.

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Insbesondere ist die Nutzung von landwirtschaftlichen und als Wald genutzten Flächen zu begründen. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Schladen-Werla und seiner Ortsteile macht die Ausweisung des Wohngebietes erforderlich. Baulücken oder Brachflächen stehen in Wehre hierfür nicht zur Verfügung, bzw. sind für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

Im Rahmen der Bebauung der Grundstücke ist zu beachten, dass nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

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

#### **Bewertung der Böden im Plangebiet**

<b>Bodentyp, Natürlichkeitsgrad</b>	<b>Gesetzlicher Schutz</b>	<b>Wertstufe</b>
<b>Regosolboden</b> überprägter Naturboden, durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägter Boden	-	2

Regosole sind grundsätzlich für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, wenngleich mit geringem Ertrag. Sandböden werden zumeist fortwirtschaftlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet bereits durch Nutzung sowie Ab- und Umlagerung beeinträchtigt sind. Es ist nicht von einer natürlichen Bodenstruktur auszugehen.

Der Boden im Plangebiet ist nicht als Boden mit besonderen Standorteigenschaften, bzw. besonderer Naturnähe zu werten.

### **9.5 Schutzgut Wasser**

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

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

### **Bewertung**

<b>Wasser – Grundwasser Natürlichkeitsgrad</b>	<b>Gesetzlicher Schutz</b>	<b>Wertstufe</b>
<b>Mesophiles Grünland</b> wenig beeinträchtigte Grundwassersituation durch Bodennutzung, Nitrateintrag,	-	2

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

Die Bebauung führt zwar zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, lässt aber für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

### **9.6 Schutzgut Klima und Luft**

Die Niederschläge liegen im Jahresdurchschnitt bei rund 620 mm pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt um 8,8°C. Das Harzvorland befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Wehre. Das Klima kleinerer Ortslagen ist deutlich durch das Freiland beeinflusst, durch einen guten Austausch geprägt und weist eine ausreichende Feuchtebilanz auf (LANDKREIS WOLFENBÜTTEL 1997).

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung stellt einen Überwärmungsbereich mit geringer Intensität dar. Die sich weiter nördlich und östlich anschließenden Ackerflächen übernehmen eine wichtige Funktion in der Kaltluftproduktion. Das Waldgebiet östlich von Wehre fungiert als Frischluftentstehungsgebiet. Klimaausgleichend wirken insbesondere die beiden Fischteiche westlich des Plangebietes, die sich in einer Entfernung von ca. 50m zum Plangebiet befinden. Wasserflächen sorgen durch Verdunstung für eine höhere Luftfeuchtigkeit und speichern Wärme, die sie langsam wieder an die Umgebung abgeben.

### **Bewertung**

<b>Klima und Luft - Natürlichkeitsgrad</b>	<b>Gesetzlicher Schutz</b>	<b>Wertstufe</b>
<b>Mesophiles Grünland</b> Kaltluftentstehungsgebiet, Bereich mit Klimaausgleichsfunktion innerhalb des besiedelten Bereichs	-	2

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

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden einerseits durch die Entwicklung und Erhaltung von

Garten- und Wiesenflächen, andererseits durch die Pflanzung von Gehölzbeständen ausgeglichen. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

### **Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Eingrünung des Baugebietes und die Bepflanzung der Flächen mit heimischen, standortangepassten Arten Rechnung getragen. Insgesamt bleiben 1021 m<sup>2</sup> Wiesenfläche erhalten, es entstehen 802 m<sup>2</sup> Gartenflächen auf dem Wohngrundstück, welche lokal klimaausgleichend wirken. Die geplanten Pflanzungen mit Gehölzen binden langfristig CO<sub>2</sub>. Starkregenereignissen wird durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung auf dem Grundstück begegnet.

## **9.7 Schutzgut Landschaftsbild**

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

### **Bewertung**

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

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

## **9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

## **9.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher in Form einer Hecke, der Anlage einer

Streuobstwiese und der Aufwertung der Wiesenfläche mit Blütenpflanzen.

### 9.10 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Zudem stehen Teilbereiche der aktuell als Gartenfläche genutzten Flächen auf Dauer nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

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

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

*Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter*

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

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

### 9.11 Rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die rechnerische Bilanzierung wird der notwendige Kompensationsbedarf für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe rechnerisch nachvollziehbar dargestellt. Es werden die Bewertungsgrundsätze der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Niedersachsen-Modell) zugrunde gelegt. Für die Berechnung der Flächenwerte wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NST-Modell) genutzt.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Berechnung der Biotopwerte im IST-Zustand und nach dem Eingriff nach NST-Modell

<b>Bestandsbewertung</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Artenarmes Mesophiles Grünland (GMS)	2676	3	8028
<b>Flächenwert Eingriffsfläche IST-Zustand</b>			<b>8028</b>
Gesamtfläche: 2676			
<b>Bewertung der geplanten Maßnahmen</b>			
Bebaute Fläche, Gebäude GFZ 0,2	263	0	0
Versiegelte Flächen durch Wege, Zufahrten und Stellplätze	100	0	0
Gartenflächen – naturnaher Garten mit Obstgehölzen	802	2	1604
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten auf dem Baugrundstück	150	3	450
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten nördlich und nordöstlich des Baugrundstücks	340	3	1020
Streuobstwiese auf Mesophilem Grünland	1021	4	4084
Aufwertung mesophiles Grünland durch Ansaat blütenreicher Säume / Teilflächen auf ca.250 m <sup>2</sup>			
<b>Flächenwert Eingriffsfläche Plan-Zustand</b>			<b>7158</b>
Gesamtfläche: 2676			
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>870</b>

Zunächst wird der Flächenwert auf der Eingriffsfläche durch Multiplikation der Flächengröße mit dem Wertfaktor vor dem Eingriff und danach ermittelt. Der Differenzwert dieser beiden Flächenwerte stellt das verbleibende Kompensationsdefizit dar, welches extern ausgeglichen werden muss.

Nach obenstehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet ist der Eingriff nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen nicht ausgeglichen. Der errechnete Biotopwert der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist geringer als der Biotopwert der Bestandssituation.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind die Pflanzung einer 5m breiten Strauch-Baumhecke am nördlichen Rand des Baugrundstückes und fortgesetzt am nördlichen und nordöstlichen Rand der Grünfläche vorgesehen. Weiterhin erfolgt auf der Grünfläche die Anlage einer Streuobstwiese, hierfür sollen 15 hochstämmige Obstgehölze verschiedener regionaltypischer Sorten der Artenliste mit einem Abstand von 10-15m auf der Fläche verteilt gepflanzt werden. Auch der Hausgarten soll naturnah mit Obst- und Laubgehölzen gestaltet werden.

Um einen Ausgleich des entstehenden Eingriffes zu erreichen, soll die insgesamt artenarme Wiesenfläche durch die Ansaat geeigneter Wildblumenmischungen aufgewertet werden. Hierfür ist ca. ¼ der Gesamtfläche vorgesehen. Die Ansaat soll auf mehreren Teilflächen erfolgen. So kann eine Erhöhung des Blütenangebotes erreicht werden und die dann etablierten Pflanzen können sich später weiter in die übrige Fläche ausbreiten. Für die Anlage der Wildblumenwiese ist die Verwendung gebietsheimischen Saatgutes zwingend erforderlich. Geeignet sind Saatgutmischungen der Fa. Rieger-Hofmann, bspw. „Blumenwiese“ oder „Schmetterlings- und Wildbienenbaum“. Vor der Einsaat der Fläche ist die Grasnarbe zu entfernen und die obere Bodenschicht aufzulockern. Die Ansaathinweise des Saatgutherstellers sind zu beachten. Um den Wiesencharakter dauerhaft zu erhalten, ist die gesamte verbleibende Wiesenfläche 1x jährlich im Sommer (ab Juli) zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Mit den geplanten Maßnahmen wird die derzeit vorhandene artenarme Wiesenfläche deutlich strukturell und hinsichtlich ihrer Habitatqualität aufgewertet. Durch die Anlage der Hecke und der Streuobstwiese wird ein naturnaher Ortsrand gestaltet, welcher derzeit nicht vorhanden ist. Die Erhöhung des Blütenreichtums der Wiesenfläche leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Wildbienen und zahlreiche andere Insekten.

### **Nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist der Eingriff somit ausgeglichen.**

Die zu pflanzenden Arten von Laubbäumen und Sträuchern sowie die zu verwendenden Obstsorten sind den folgenden Artenlisten zu entnehmen.

#### **Artenliste Strauch-Baumhecke**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Sand-Birke (*Betula pendula*)  
Hain-Buche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxycantha*)  
Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

## **Artenliste hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten**

### ***Äpfel***

Goldrenette von Blenheim  
Roter Boskoop  
Dülmener Rosenapfel  
Finkenwerder Prinzenapfel  
Gelber Edelapfel  
Gravensteiner  
Harberts Renette  
Holsteiner Cox  
Hornburger Pfannkuchenapfel  
Jacob Fischer  
Prinzenapfel  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Krummstiel  
Riesenboiken  
Rote Sternrenette  
Roter Eiserapfel  
Roter Bellefleur  
Winterglockenapfel

### ***Kirschen***

Süßkirschen:  
Burlat  
Büttners Rote Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirschen  
Kordia  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Sauerkirschen:  
Heimanns Rubin Weichsel Ungarische Weichsel

### ***Birnen***

Conference  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Madame Verte

### ***Pflaumen***

Bühler Frühzwetschge  
Mirabelle von Nancy  
Ontariopflaume  
Wangenheims Frühzwetschge

## **9.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umwelt- auswirkungen**

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

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

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die bebaute Ortslage Wehres an, die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an das Ortsbild an, eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden. Durch die geplante Pflanzung einer Strauch-Baumhecke, die Anlage einer Streuobstwiese, die Erhaltung der Wiesennutzung

und deren Aufwertung im Blühangebot wird ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft erreicht, gleichzeitig werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes minimiert.

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

Die oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher in Form einer Strauch-Baumhecke entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie durch Pflanzung hochstämmiger Obstbäume und die Einsaat einer standortgerechten, gebietsheimischen blühpflanzenreichen Saatgutmischung. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff ausgeglichen.

### **9.13 Planungsalternativen**

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

### **9.14 Überwachung der Umweltauswirkungen**

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

## **10 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **10.1 Rechtliche Grundlagen**

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Besonders geschützt sind alle Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG, Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409 sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44

BNatSchG geregelt.

Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:

1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)
2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

## 10.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 2.676 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise kleine Fläche am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Wehre. Es ist durch eine Freifläche (Wiesenfläche) ohne Gehölze gekennzeichnet. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Nahrungsraum für häufige, allgemein auf Wiesen- und Grünflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Star, Goldammer, Rabenkrähe und Elster. Nistmöglichkeiten sind aufgrund der fehlenden Gehölzbestände nicht vorhanden. Die Wiesenfläche stellt einen Lebensraum für allgemein häufige Insektenarten dar. Aufgrund der Lage des Grundstückes und der Nutzung als Wiesenfläche ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Brutplatz von Vögeln genutzt wird. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die Tiere lineare Strukturen wie Hecken und Wegränder als Orientierungsstrukturen nutzen. Eine charakteristische Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Infolge der geplanten Bebauung werden Teilbereiche der Freiflächen erhalten und zukünftig als Garten-/Wiesenflächen genutzt, so dass die noch vorhandenen Nahrungshabitate weiterhin erhalten bleiben und durch weitere Pflanzungen und Maßnahmen ergänzt werden. Als Ausgleich für den entstehenden Eingriff ist vorgesehen, am nördlichen und östlichen Grundstücksrand die Pflanzung einer Strauch-Baum-Hecke vorzunehmen. Zudem sollen im östlichen Bereich des Grundstückes (Grünfläche) insgesamt 15 hochstämmige Obstgehölze regionaltypischer Sorten gepflanzt werden. Der Blütenreichtum der Wiesenfläche selbst soll durch Ansaat von geeigneten Blütenpflanzen aufgewertet werden, um Nahrung und Lebensraum für heimische Wildbienen und andere Insekten zu schaffen. Damit erfolgt eine deutliche strukturelle Aufwertung der aktuell recht artenarmen Wiesenfläche.

Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, greifen im vorliegenden Fall nicht.

Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Nahrung suchenden Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Wiesen-/Gartenflächen am Haus sowie mit Pflanzung der Hecke und der Obstbäume bietet das Gebiet für deutlich mehr Vogelarten Nahrung und Lebensraum, als dies derzeit der Fall ist. Auch für Insekten bieten die geplanten Strukturen mehr Lebensraum und Nahrungsangebot. Der

Lebensraum wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen somit deutlich aufgewertet.

Amphibien oder Reptilien sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der umgebenden Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **10.3 Ergebnis der Prüfung**

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Sudholzblick“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Vielmehr wird durch die Aufwertung der Fläche mittels Pflanzungen eine Verbesserung der vorhandenen Biotopstrukturen und eine Erhöhung deren Vielfalt erreicht.

### **10.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sudholzblick“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es werden Flächen bebaut, die als Wiesenfläche genutzt sind und sich im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung erstrecken.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sowie Besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **11 Zusammenfassung**

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Der Bebauungsplan sichert die bauplanungsrechtliche Einbeziehung eines sich nordöstlich an die bebaute Ortslage von Wehre anschließenden Grundstücks in die bebaute Ortslage ab. Den Anlass für die Planung bildet die geplante private Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Mit der Planung werden Flächen am unmittelbaren Ortsrand in Anspruch genommen, die derzeit als Wiesenfläche genutzt werden.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen. Hierfür ist die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke und mehrere hochstämmiger Obstbäume vorgesehen. Weiterhin soll der Blütenreichtum der verbleibenden Wiesenfläche durch Ansaat gebietsheimischer Kräuter aufgewertet werden. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an das vorhandene Ortsbild an und die Pflanzungen bilden gleichzeitig einen landschaftsgerechten Übergang zwischen Siedlung und umgebender Landschaft. Somit ist eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gegeben.

### Quellenverzeichnis

BIERHALS, E.; v. DRACHENFELS, O., RASPER, M. (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (4/2006)

BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (1/1994)

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg.) (1970): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 100 Halberstadt. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000 – Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bonn

KAISER, T. & D. ZACHARIAS (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50 In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (1/2003)

LANDKREIS WOLFENBÜTTEL (1997 und 2005): Landschaftsrahmenplan sowie Teilfortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Wolfenbüttel, unveröffentlicht

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

v. DRACHENFELS, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4, 326 Seiten

## **Teil C:        Verfahrensablauf**

- 1.        Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
  
- 2.        Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**
  
- 3.        Abschließende Beschlussfassung gem. § 10 BauGB**