

---

Gemeinde Schladen-Werla; OT Gielde

Landkreis Wolfenbüttel

**Bebauungsplan *Über dem Dorf***

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Begründung**

**Entwurf**

**Verfahren §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

Schladen, 15.01.2024

Planungsbüro Warnecke  
Wendentorwall 19  
38100 Braunschweig  
T. 0531 / 12 19 240  
mail@planungsbuero-warnecke.de

---

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Anlass und Ziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes *Über dem Dorf* ist es im Bereich des nördlichen Wohngebietes an der Straße *Über dem Dorf* in Gielde eine Nachverdichtung über die Zulässigkeit von zweigeschossigen Wohnhäusern zu ermöglichen. Unter der kommunalen Zielsetzung, die Nachverdichtung zu fördern und auszubauen, schafft der vorliegende Bebauungsplan die notwendige Rechtsgrundlage zur Realisierung einer höheren Bebauung auf einer rd. 6.400 qm großen Fläche.

**Abbildung 1:** Lageübersicht innerhalb der Ortslage von Gielde

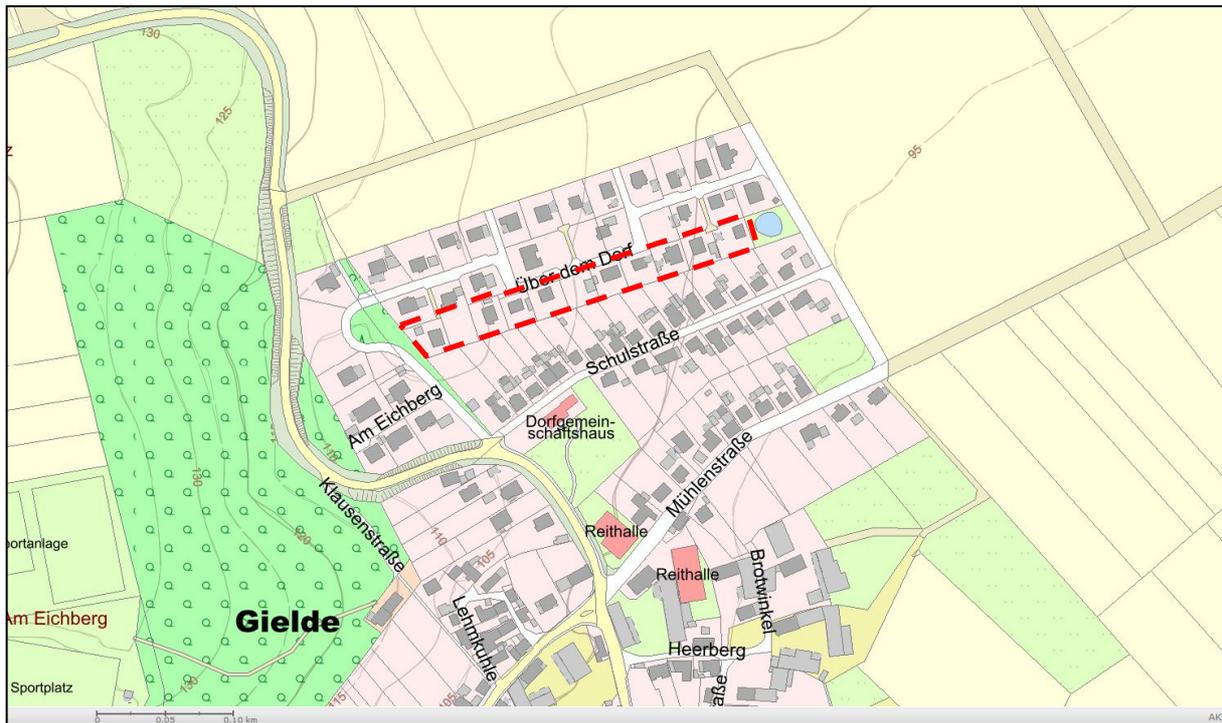


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich inmitten einer weitgehend geschlossen mit Einzel- und Doppelhäusern bebaute Siedlungsfläche im Nordosten der Ortslage von Gielde. Die Wohnsiedlung ist vor etwa 10 Jahren gemäß den Vorgaben des damaligen Bebauungsplanes *Über dem Dorf* entstanden.

Entsprechend seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes stellt sich die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) dar, dessen Grundstücke hinsichtlich der maximalen überbaubaren Grundflächen sowie der maximalen Traufhöhe in ihrem baulichen Nutzungsmaß reglementiert worden ist. Der geforderte Mindestabstand zum Straßenraum und zur rückwärtig vorhandenen Bebauung sowie die Vorgabe zur Ausrichtung des Gebäudes durch die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung haben zu einer vereinheitlichten Bauweise geführt. Die beabsichtigte Orientierung an der überlieferten örtlichen Struktur wird durch die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ergänzt. Mit den Vorgaben zur Dachform, zum Material und zur Farbe der Dacheindeckung sowie zur Gestaltung der Fassade bietet die junge Wohnsiedlung ein homogenes Erscheinungsbild, das weitgehend im Einklang mit dem überlieferten Ortsbild steht.

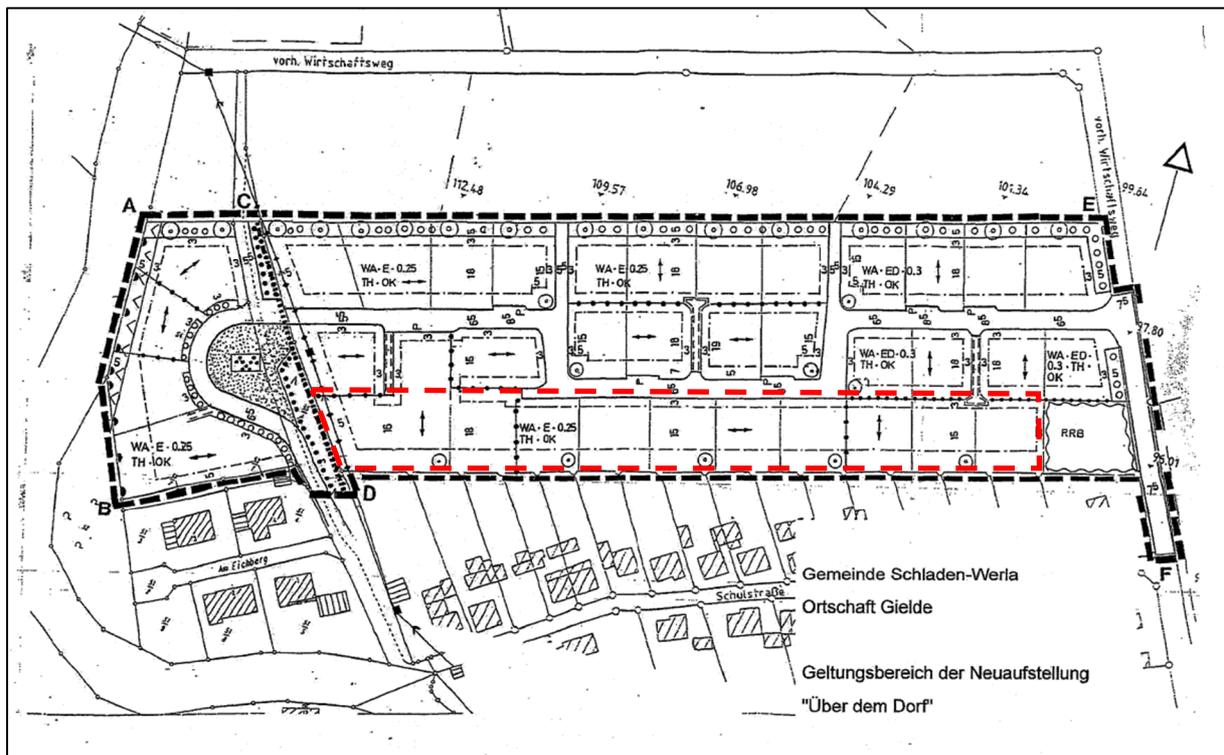
Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan 2014 aufgehoben wurde, richtet sich die Zulässigkeit einer baulichen Ergänzung nach der Anwendbarkeit des § 34 BauGB *Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles*. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der baulichen Umgebung einpasst und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für zukünftige Bauvorhaben lässt sich die Anwendbarkeit der in § 34 BauGB vergleichsweise eindeutig anhand der im einstieigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen überprüfen, die den in der Nachbarschaft entstandenen Gebäuden zu Grunde liegt. Die von der Gemeinde beabsichtigte Verdichtung in diesem Teilbereich des einstieigen Bebauungsplanes durch die Wahl einer II-geschossigen Bauweise

weicht von ihrer Ausprägung von der erforderlichen Höhenentwicklung in der Umgebung ab. Insofern erfordert die vorgesehene Bebauung auf den Grundstücken die Aufstellung eines Bebauungsplanes, mit dem der Nachweis zu erbringen ist, dass sich die bauliche Entwicklung in der beabsichtigten Art und Weise als städtebaulich verträglich ist.

Mit Verweis auf den Klima- und Ressourcenschutz wird heute eine größere bauliche Verdichtung bzw. Ausnutzung der Flächen angestrebt, so dass die Erhöhung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse als vertretbar erscheint. Abgesehen von der höheren Wohnqualität gegenüber konstruktiv beeinträchtigten Wohnräumen im Dachgeschoss bietet die angestrebte zweigeschossige Bauweise zudem den Vorteil einer besonders kompakten Bauform, die sowohl in energetischer Hinsicht als auch unter dem Aspekt der Abschwächung des Klimawandels positiv zu bewerten ist. Da sich daraus auf den umgebenden Grundstücken keine wesentlichen nachteiligen Beeinträchtigungen hinsichtlich der o.a. Aspekte ableiten lassen, erscheint auch die Zulässigkeit der II-Geschossigkeit sowie ein damit verbunden erhöhtes Maß des oberen Traufpunktes städtebaulich vertreten.

**Abbildung 2:** Ursprünglicher Bebauungsplan *Über dem Dorf* aus dem Jahr 2014



Insbesondere der genannte Ansatz zur erhöhten Ausnutzung der Geschossigkeit entspricht dem Ziel der baulichen Verdichtung bzw. der gezielten Hinwendung zur Innenentwicklung, die durch den Gesetzgeber zu Gunsten eines geringeren Flächenverbrauchs am Ortsrand propagiert wird. Die erforderliche Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes *Über dem Dorf* kann entsprechend als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vollzogen werden. Damit können die Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB geltend gemacht werden (auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und auf den Umweltbericht kann verzichtet werden; zudem ist die ansonsten naturschutzfachlich begründete Eingriffsregelung hinsichtlich des auf der Fläche absehbaren Flächenverbrauchs nicht erforderlich; hier wird der Flächenverbrauch bereits als gegeben angenommen).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes *Über dem Dorf* wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### 3 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das 6.400 qm große Plangebiet befindet sich in der nördlichen zusammenhängenden bebauten Ortslage von Gielde. Es liegt in der Gemarkung Gielde und umfasst die in der Flur 6 gelegene Flurstücke:

58/8, 58/9 (Teilbereich von 25 m von südlicher Grenze), 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 58/20 und 58/22.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße *Über dem Dorf*,
- im Westen durch eine öffentliche Grünfläche,
- im Osten durch das Regenrückhaltebecken und
- im Süden durch die nördliche Bebauung der Schulstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Abbildung 3 ersichtlich.

**Abbildung 3:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Über dem Dorf*:

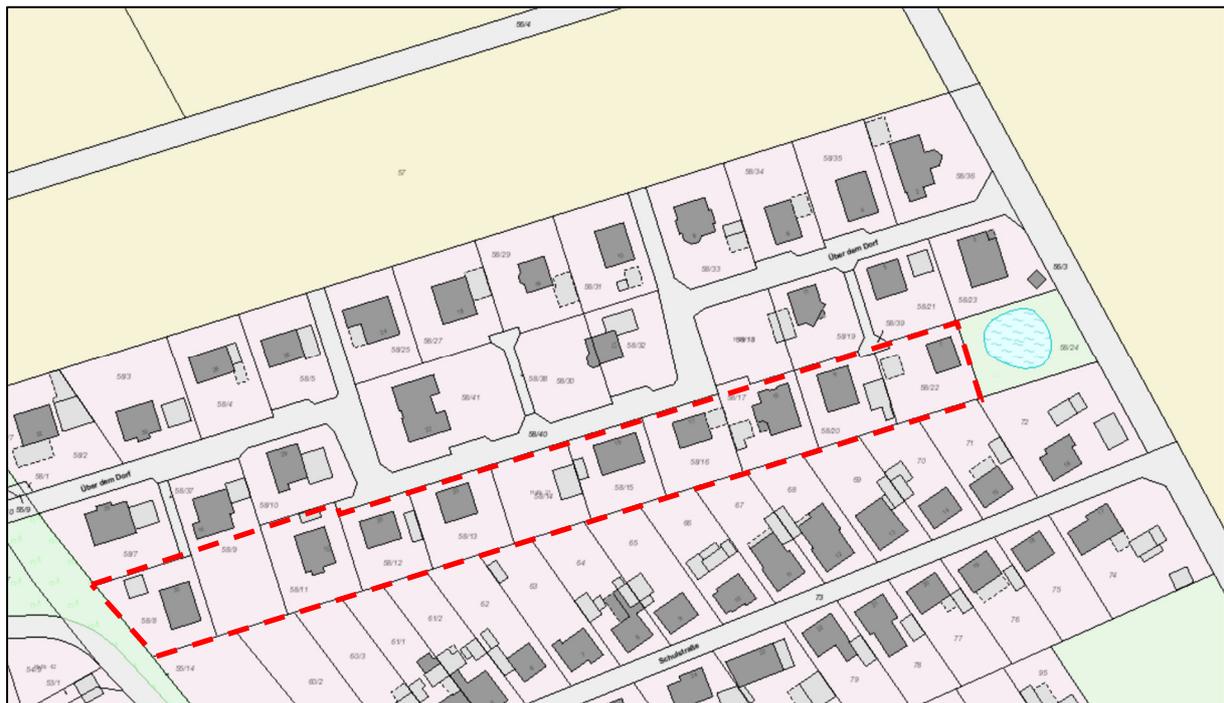


Abbildung genordet, ohne Maßstab

**Abbildung 4:** Luftbild



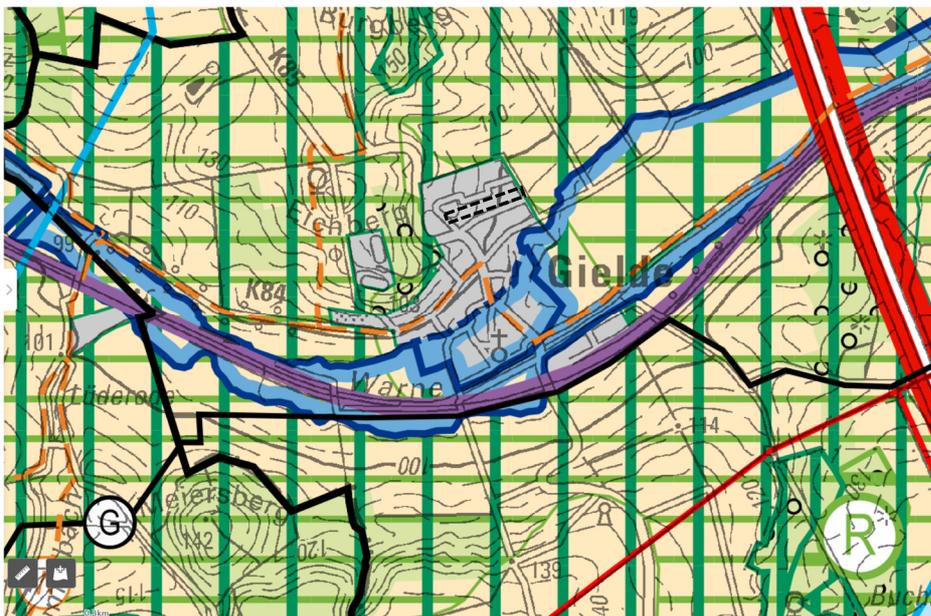
#### 4 Planvorgaben

##### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig stammt aus dem Jahre 2008. Schladen ist als Grundzentrum festgelegt. Für den Ortsteil Gielde ist keine raumordnerische Festlegung getroffen worden.

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

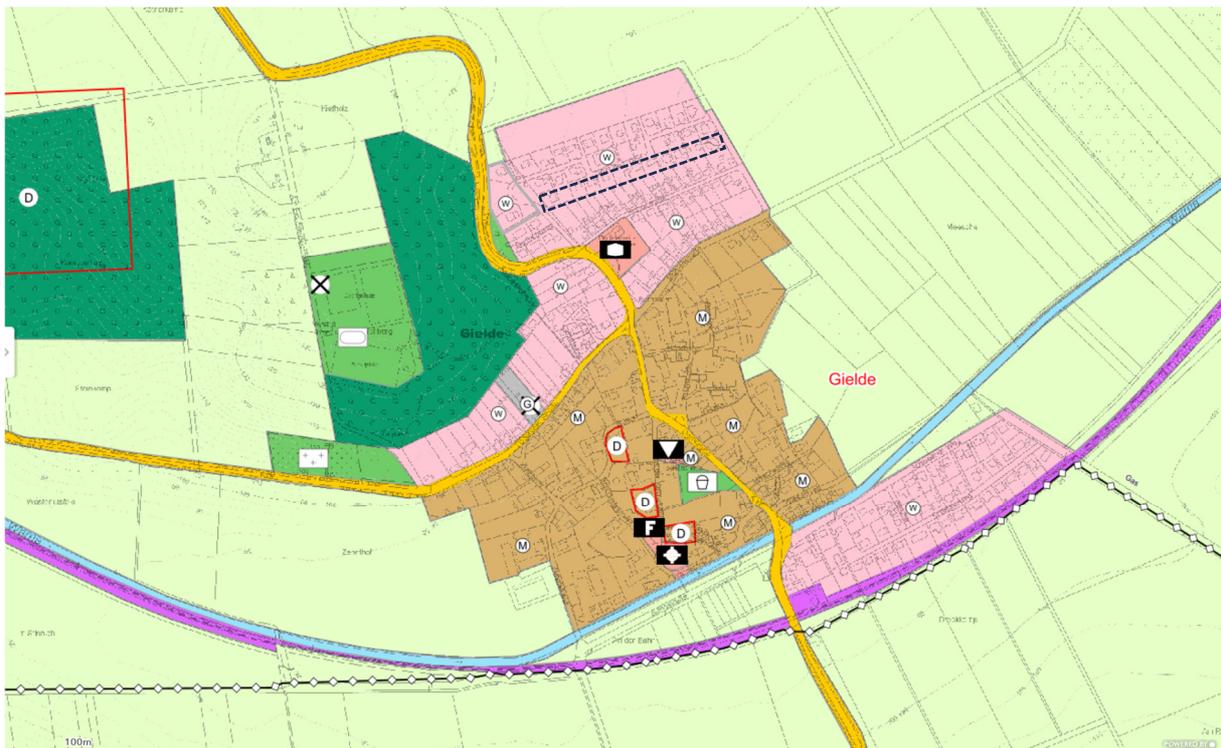
**Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)**



### Flächennutzungsplan (FNP)

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

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



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

### Bebauungspläne (B-Pläne)

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans *Über dem Dorf* im Ortsteil Gielde liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (§ 34 Abs.1 BauGB).

## 5 Wesentliche Auswirkungen

Derzeit liegt das Plangebiet innerhalb eines unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB und ist, bis auf ein Grundstück, vollständig bebaut. Eine Verdichtung bzw. Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf II Vollgeschosse bringt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit. Die Abstandregelungen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bleiben unverändert fort und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### *Auswirkungen auf den Artenschutz*

Aufgrund der vorhandenen Baurechte im Sinne des § 34 BauGB und den auf den Grundstücken vorhandenen hausgartentypischen artenarmen Vegetation sind keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu befürchten.

## 6 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Wohngebiet *Über dem Dorf*. Die Gebäudestruktur des Baugebietes ist weitestgehend abgeschlossen (sh. Kapitel 2). Die Erhöhung der Geschossigkeit wird nur im mittleren Siedlungsbereich zur vorhandenen Bebauung an der Schulstraße hin erlaubt. Der bisherige Ortsrand von Gielde verbleibt abgestuft mit einer zulässigen eingeschossigen Bebauung.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit Verweis auf die umgebend bestehende, den Ortskern prägende Altbebauung auf ein Maß von zwei begrenzt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*). Dadurch wird sich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise ergeben. Die Entstehung übermäßig großer Gebäudeeinheiten ist durch die vorhandenen kleineren Grundstücksgrößen und den nicht vorhandenen Abstandsflächen nicht zu erwarten.

### Verkehrliche Erschließung

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

## 7 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	6.400 m <sup>2</sup>
<i>Private Grundstücksflächen:</i>	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	6.400 m <sup>2</sup>

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Textliche Festsetzungen

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Über dem Dorf* umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Gielde, Flur 6, Flurstücke 58/8, 58/9 (25 m von südlicher Grenze), 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 58/20 und 58/22.

#### 2 Geschossigkeit

Im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes „*Über dem Dorf*“ der Gemeinde Schladen-Werla, OT Gielde ist die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschosse festgesetzt.

## 9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Erschließung

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Straße *Über dem Dorf*, die von West nach Ost als öffentliche Verkehrsfläche am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft.

### Strom, Wasser- und Gasversorgung / Abfall- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über die vorhandenen Leitungstrassen in der Erschließungsstraße. Unabhängig davon besteht auf den Grundstücken die Möglichkeit, die Wärmeversorgung autark bzw. regenerativ über die Medien Boden oder Luft sowie durch die solare Energie zu gewährleisten.

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

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

### Löschwasserversorgung

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

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

### Abwasserbeseitigung

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

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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

Um eine übermäßige Belastung der bestehenden örtlichen Regenwasserkanalisation und ihrer Vorflut zu vermeiden, ist zu prüfen, ob auch das auf den privaten versiegelten Flächen anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten ist.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel. Eine Befahrung der privaten Stichstraße mit Müllfahrzeugen kann erfolgen.

### 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

#### Bodenordnung

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

#### Erschließung

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

### 11 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Textbebauungsplanes *Über dem Dorf* beschlossen.

Schladen, den \_\_\_\_\_

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

Schladen, den \_\_\_\_\_

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Textbebauungsplans „*Über dem Dorf*“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schladen, den \_\_\_\_\_

#### Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Textbebauungsplans „*Über dem Dorf*“ wurde in der Verwaltungsausschusssitzung der Gemeinde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Schladen, den \_\_\_\_\_

#### Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

##### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan ist somit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Schladen, den \_\_\_\_\_