



## Bebauungsplan "An der Warne" in der Ortschaft Werlaburgdorf, Gemeinde Schladen-Werla

### BEGRÜNDUNG



#### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbetei- gung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Be- hörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Be- hörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeitsbetei- gung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeitsbetei- gung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
13.10.21						

Stand vom 20.12.2023

Bearbeitet von **BÖREGIO** Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Braunschweig, Dr. Ing. Rainer Mühlnickel  
in Abstimmung mit dem Fachbereich für Bau, Umwelt und Liegenschaften der Gemeinde Schladen-Werla

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Einführung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplanung	7
3.3 Landschaftsplanung	7
4. Planinhalt	7
4.1 Nutzung des Baugrundstückes	7
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	8
4.2 Erschließung	8
4.2.1 Verkehrsflächen	8
4.2.2 Ver- und Entsorgung	8
4.3 Grünflächen	9
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	9
4.5 Lärmschutz	9
4.6 Niederschlagswasser	9
4.7 Solare Strahlungsenergie	9
5. Flächenbilanz	10
6. Umweltbericht	10
6.1. Inhalte und Ziele	10
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
6.2.1 Entwicklungsprognose	13
6.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	14
6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
6.4 Weitere Hinweise	15
7. Literatur	15

---

## 1. Einführung

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen

---

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Warne“ in der Ortschaft Werlaburgdorf der Gemeinde Schladen-Werla sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweites Wohngebäude geschaffen werden. Das Plangebiet beträgt ca. 2.063 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 6/3 und 6/4 der Flur 12 der Gemarkung Werlaburgdorf.

Der/die Eigentümer/in möchte zur dauerhaften Wohnnutzung einen barrierefreien Bungalow auf dem eigenen Grundstück errichten. Bisher existiert noch kein Bebauungsplan für diesen Geltungsbereich. Um den Bau zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Das Gebäude soll sich unauffällig im Garten unter den alten Bäumen auf dem vorhandenen Grundstück einfügen.

Die Ortschaft Werlaburgdorf liegt östlich der Autobahn 36 an der Landesstraße 615; auf der Entwicklungsachse Braunschweig- Wolfenbüttel- Bad Harzburg im naturräumlichen Raum der Oker bzw. der Warne.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt an der Straße „Steinweg“. Es ist gekennzeichnet durch ein längliches Grundstück, dass im Osten und im Süden an eine landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzt und im Westen an eine lockere Bebauung von ehemals landwirtschaftlichen Hofflächen der Ortschaft Werlaburgdorf.

Der Bebauungsplan wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach dem § 13b BauGB durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Warne“ der Ortschaft Werlaburgdorf wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2021 beschlossen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an der im Zusammenhang bebauten Ortschaft festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 unter 10.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet,

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

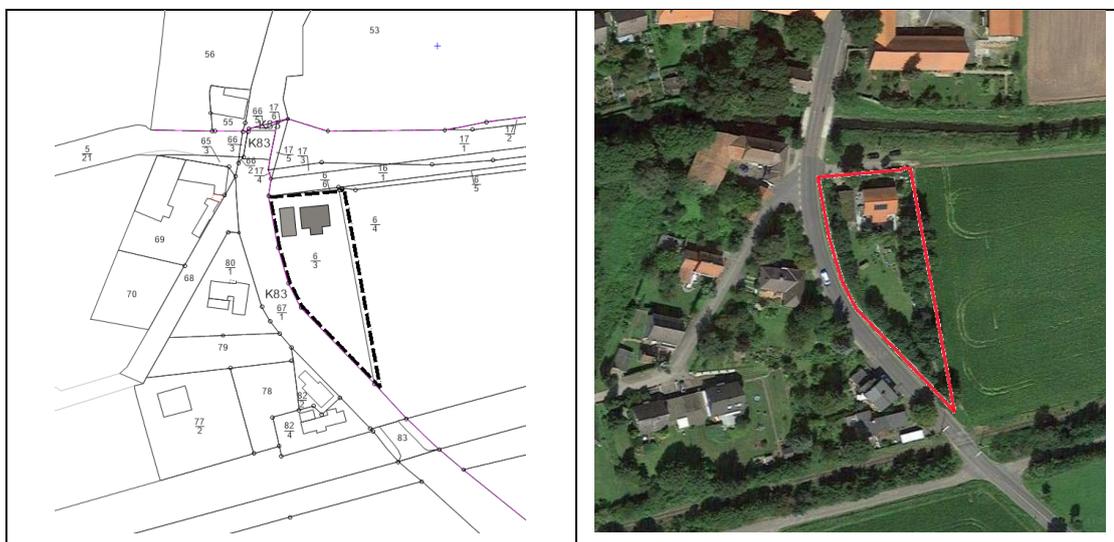
die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

Bei der Neuaufstellung des vorhandenen Flächennutzungsplans muss das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### 1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

#### Ortschaft Werlaburgdorf, Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Warne“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2022

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft Werlaburgdorf in der Gemeinde Schladen-Werla im Landkreis Wolfenbüttel (Niedersachsen). Die Ortschaft Werlaburgdorf hat ca. 755 Einwohner. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 6/3 und 6/4. Insgesamt beträgt der Planungs- und Geltungsbereich ca. 2.063 m<sup>2</sup>.

Die Ortschaft Werlaburgdorf gehört zur Einheitsgemeinde Schladen-Werla und hat derzeit ca. 718 Einwohner. Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungs- und Flächennutzungsplan erfasst. Lt. Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel (1987) ist Schladen naturräumlich gesehen der stärker kontinental geprägten Börderegion zuzuordnen.

Im Geltungsbereich von aktuell 2.063 m<sup>2</sup> sind auf ca. 1.869 m<sup>2</sup> Gehölze (Bäume, Sträucher) und Rasen verteilt.

Das Planungsgebiet wird in weiten Bereichen von einer dichten Hecke aus verschiedenen Baum- und Straucharten umgeben. Im Osten grenzt das Grundstück an eine

---

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

landwirtschaftliche Fläche und im Norden an die Warne. Im Osten wird das Areal durch die Straße Steinweg begrenzt.

## **2. Ausgangssituation**

---

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

---

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft Werlaburgdorf in der Gemeinde Schladen-Werla im Landkreis Wolfenbüttel (Niedersachsen). Die Ortschaft Werlaburgdorf ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Das vorhandene Grundstück wird von einem Grüngürtel aus Sträuchern und Bäumen umgrenzt.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

---

Aktuell ist der Geltungsbereich im nördlichen Teil mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bislang ein unbebauter Garten, in dem der Bungalow gebaut werden soll. Von Nord nach Süd in östlicher Lage wurde vom Vorhabenträger ein 3 m breiter Streifen erworben. Diese Fläche diente bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche und wird in das Plangebiet zukünftig integriert.

Der Geltungsbereich soll mit einem zusätzlichen eingeschossigen Wohngebäude ergänzt werden. Das Wohngebäude soll mit einer Doppelgarage inkl. Abstellraum und einer eigenständigen Einfahrt ergänzt werden.

Das Ortsbild im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit werden im allgemeinen Wohngebiet WA allgemein nur folgende Nutzungsarten zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend das Wohnen“, d. h. das Wohnen herrscht erkennbar vor, prägt den Gebietscharakter, aber nicht ausschließlich, wie im reinen Wohngebiet. Das allgemeine Wohngebiet weist im Unterschied dazu zahlreiche Optionen auf, die der nutzungsstrukturellen Durchmischung dienen können.

Es wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelung 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.

---

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

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

### 2.3 Erschließung

---

Das Planungsgebiet wird über den „Steinweg“ erschlossen, der an die L615 anbindet. Großräumig ist die Ortschaft Werlaburgdorf über die L615 mit dem Ortschaft Schladen verbunden. Über Schladen wird Werlaburgdorf mit der Autobahn 36 in südwestlicher Richtung erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO begrenzt. Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt.

Die Ortschaft Werlaburgdorf ist durch den ÖPNV hier Bus angebunden.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

---

Das Plangebiet wird mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas und einem Breitband-Internetzugang per Glasfaser angebunden und versorgt.

Die Gemeinde Schladen-Werla verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. An Anschluss an die Versorgungsnetze sind geplant.

### 2.5 Eigentumsverhältnisse

---

Das Flurstück 6/3 ist Eigentum in Privatbesitz. Der 3 m breite Streifen auf dem Flurstück 6/4 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich soll abgekauft und in den Geltungsbereich integriert werden.

## 3. Planungsbindungen

---

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

---

Als Mitglied des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RRÖP) für den Großraum Braunschweig. Die Gemeinde Schladen-Werla ist hier als Grundzentrum festgelegt. Dieses Grundzentrum soll nach dem Raumordnerischen Vertrag von 2018 zwischen der Gemeinde Schladen-Werla und dem RGB das gesamte Gemeindegebiet versorgen.

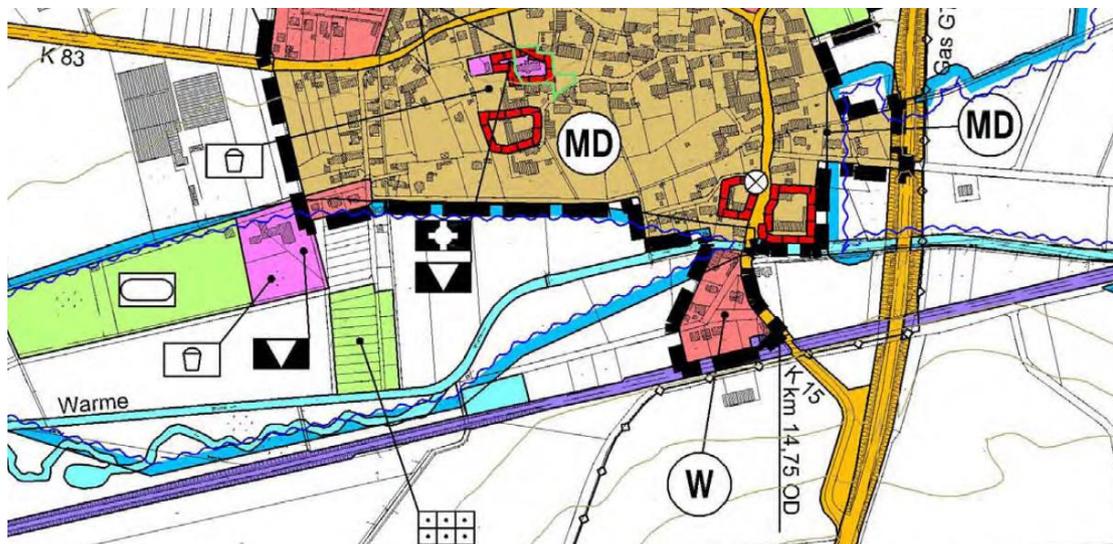
In der Ortschaft Werlaburgdorf befinden sich keine Discounter. Die Nahversorgung erfolgt in der Nachbarortschaft Schladen.

Nach dem „Zentrale-Orte-Konzept“ (1.1.1) sind Ortschaften/Ortsteile wichtige Standorte für Wohn- und Arbeitsstätten. Im Sinne der Dezentralen Konzentration soll auf dem Geltungsbereich der Wohnstandort entwickelt werden.

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan von 2011 ist das Plangebiet gemäß dem aktuell bestehenden Bebauungsplan nicht dargestellt.



Quelle: Gemeinde Schladen-Werla 2022, 25. Änderung Flächennutzungsplan von 2011, Auszug

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nach § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

### 3.3 Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Schladen-Werla existiert nicht. Für den Landkreis Wolfenbüttel besteht ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1997, der 2005 teilfortgeschrieben wurde. In dem Landschaftsrahmenplan ist der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft umfassend dokumentiert. Es werden 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.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Nutzung des Baugrundstückes

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück dient bisher ausschließlich zum Wohnen und ist deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Die Ortschaft Werlaburgdorf wird überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet fügt sich passend zu der umliegenden westlichen und nördlichen Bebauung und Nutzung ein.

---

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Oberkante für bauliche Anlagen und die maximale Grundfläche bestimmt.

Um eine Bebauung innerhalb der Grundstücke zu ermöglichen und einen hohen Ausnutzungsgrad der verfügbaren Flächen zu erreichen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

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 Bebauung eine städtebauliche Ergänzung bilden, die gleichzeitig im Zusammenwirken mit der vorgesehenen Bepflanzung und Begrünung den harmonischen Übergang zur freien Landschaft absichert.

---

#### 4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. §23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt.

---

### 4.2 Erschließung

---

---

#### 4.2.1 Verkehrsflächen

---

Die zukünftigen Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen.

---

#### 4.2.2 Ver- und Entsorgung

---

Die Versorgung des zukünftigen Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der LSW Netz GmbH.

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.

Die Versorgung mit Elektrizität soll durch den zuständigen Versorgungsträger LSW Netz GmbH sichergestellt werden.

Ein Anschluss an die Gashauptleitung des Versorgungsträgers WEVG ist geplant.

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

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel und kann durch die Befahrung der öffentlichen Erschließungsstraße „Steinweg“ abgewickelt werden. Für die Abwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Schladen mbH (AWS) zuständig.

---

#### 4.3 Grünflächen

---

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans von ca. 2.063 m<sup>2</sup> sind auf ca. 635 m<sup>2</sup> Gehölze (Bäume, Sträucher) und Rasen verteilt. Die Flächen sollten jedoch nach der Fertigstellung des Bungalows durch zusätzliche Grünflächen erweitert werden.

Das Planungsgebiet wird in weiten Bereichen von einer dichten Hecke aus verschiedenen Baum- und Straucharten umgeben. Im Osten grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche und im Norden an die Warne. Im Osten wird das Areal durch die Straße Steinweg begrenzt.

#### 4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

---

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden nicht zugelassen. Damit soll erreicht werden, dass der Bestand an Grünflächen weitgehend erhalten bleibt und untypische Schottergärten ausgeschlossen werden.

Die Bäume und Sträucher, die durch die geplante Baumaßnahme verloren gehen, sollen auf dem Grundstück ersetzt und neu gepflanzt werden.

Auf Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 % sind Dachbegrünungen vorzusehen.

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

#### 4.5 Lärmschutz

---

Durch den PKW- und LKW Verkehr auf der Straße „Steinweg“ ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Ein weiterer Lärm ist von den landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Plangebietes zu rechnen.

#### 4.6 Niederschlagswasser

---

Die Gemeinde Schladen-Werla verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser aus der zukünftigen Bebauung muss entweder einer Versickerung vor Ort bzw. einem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden. Die vorgeschlagene Dachbegrünung auf dem geplanten Gebäude und Garage dient zur Speicherung des Regenwassers und zur Verdunstung vor Ort.

#### 4.7 Solare Strahlungsenergie

---

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## 5. Flächenbilanz

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2.063 m<sup>2</sup>.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Bebaute vorhandene Fläche:	194 m <sup>2</sup>	9,4 %
Bebaubare Fläche:	1.223 m <sup>2</sup>	59,3 %
Verkehrsfläche:	11 m <sup>2</sup>	0,5 %
Grünfläche:	635 m <sup>2</sup>	30,8 %
Gesamt:	2.063 m <sup>2</sup>	100 %

## 6. Umweltbericht

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zweites Wohngebäude geschaffen werden. Es ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht vom Flächennutzungsplan der Gemeinde abgedeckt wird. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren gemäß den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

Parallel dazu wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Durch die beiden Bauleitplanverfahren soll das Ziel der Planungen, die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes, ermöglicht werden. Negative Auswirkungen sind nach aktueller Datenlage hinsichtlich einer Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung und sonstigen angrenzende Flächen nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Errichtung des eingeschossigen Wohnungsgebäudes, einer Doppelgarage und den Bau einer Zufahrt mit einer Zunahme der Versiegelung sowie einer Reduzierung der das Grundstück umgebenden Hecke zu rechnen. Jedoch sollen die bestehenden Grünflächen nach Fertigstellung des Bungalows durch zusätzliche Grünflächen erweitert werden. Weiterhin sollen Bäume auf dem Grundstück als Ausgleich gepflanzt werden. Somit ist nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

### 6.1. Inhalte und Ziele

---

Die Gemeinde Schladen-Werla berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere die in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie den Schutz und die Vermeidung vor/von schädlichen Umwelteinflüssen oder -auswirkungen auf den Boden. Auch die Wiederherstellung von Bodenfunktionen ist ein wichtiges Ziel.

### 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter gem. § 2 Abs. 1 UVPG. Dazu werden diverse Hilfsmittel wie Literatur und Kartenmaterial des Landes Niedersachsen genutzt.

---

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

### I) *Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften*

Die Arten und Lebensgemeinschaften werden anhand von verschiedenen Kartendiensten des Landes Niedersachsen beschrieben.

Das Baugrundstück dient bisher ausschließlich dem Wohnen. Entsprechend befinden sich im Plangebiet bisher ein zweigeschossiges Einfamilienhaus im nördlichen Teil und ein bislang un bebauter Garten im südlichen Teil. Von Nord nach Süd im Osten des Gebiets wurde vom Vorhabenträger ein 3 m breiter Streifen, welcher bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche diente, erworben. Dieser wird zukünftig in das Plangebiet integriert. Gehölze sind auf der Fläche in Form einer dichten Hecke aus Sträuchern und Bäumen vorhanden.

Die benannten Biotoptypen besitzen für den Naturschutz eine allgemeine bis geringe Bedeutung. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Besonders zu schützende Biotope sind nach § 30 BNatSchG im Geltungsbereich ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünfläche bzw. Garten ist die Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt. Weitere negative Veränderungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich im Zuge der kleinflächigen Versiegelung eines Teils der Fläche durch den Bau des Wohngebäudes sowie der Reduzierung der Baum- und Strauchstrukturen für die Zufahrt. Jedoch gilt es, durch die Umsetzung verlorenen gegangene Gehölze auf dem Grundstück neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen Biotopverbund ist nicht gegeben.

Durch die Durchführung der Baumaßnahme können Bäume und Sträucher verloren gehen. Bei einer Baumfällung gilt es jedoch, diese zuvor auf Fledermäuse und Brutvögel zu kontrollieren.

### II) *Schutzgut Boden*

In seiner Stellungnahme vom 24.07.2023 weist der Landkreis Wolfenbüttel daraufhin, dass das Plangebiet Bodenbelastungen aufweist.

„Der Geltungsbereich befindet sich in der durch Schwermetalle belasteten Okeraue. Hinsichtlich des Umgangs mit anfallenden schwermetallbelasteten Böden sind folgende Alternativen zulässig, die keine Genehmigung bedürfen:

- Der Bodenaushub verbleibt auf dem Flurstück und wird eingebaut (§§ 6 und 7 BBodSchV). Der Boden ist zu versiegeln oder mit 0,1 m unbelasteten Boden abzudecken und mittels Rasensaat vor Staubemissionen zu schützen. Alternativ kann er mit einer Schicht von 0,5 m unbelastetem Boden abgedeckt werden. Die Herkunft des Abdeckbodens ist zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen (§§ 6 und 7 BBodSchV und Vollzugshilfe).
- Der Bodenaushub kann bis zu einer Menge von 2 t ohne besonderen Nachweis auf einer Deponie des Landkreises in Bornum kostenpflichtig geordnet entsorgt werden. Bei einer Bodenmenge von mehr als 2 t wird eine Feststellung der Unschädlichkeit vor Annahme auf der Deponie Bornum durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig erforderlich. Die Entsorgungsbelege sind vom Bauherren aufzubewahren und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen (§ 2 Absatz 1 Nummer 1 NachweisV).

---

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

- Eine Verwertung der anfallenden Bodenmassen ist nur unter Beachtung des BBodSchV und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig und ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen, sofern der Boden nicht auf dem eigenen Grundstück verbleibt." (Stellungnahme des Landkreises Wolfenbüttel vom 24.07.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans)

Bei der Bodenlandschaft im Planungsgebiet handelt es sich zum Großteil um Auenablagerungen und zu einem kleineren Teil im Süden der Fläche um Tonsteingebiete (NIBIS Kartenserver 2023). Der Bodentyp ist nach Bodenkarte 50 (BK50) als tiefer Gley im Bereich der Auenablagerungen sowie als flache Pseudogley-Tschernosem-Parabraunerde im südlichen Teil zu beschreiben. Gley ist ein Mineralboden, welcher wasserdurchlässig ist und durch das Grundwasser beeinflusst wird. Pseudogley dagegen weist eine nur geringe Wasserdurchlässigkeit auf und verfügt über ein verschiedenartiges Ausgangsmaterial. Bei Tschernosem und Parabraunerde handelt es sich i.d.R. um aus Löss bestehende Böden (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie o.J.).

### III) *Schutzgut Wasser*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Geltungsbereichs fließt der Fluss „Warne“ als 24 km langes Oberflächengewässer nach Norden, wo er in die Oker mündet. Das Plangebiet liegt innerhalb der derzeitigen Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Warne. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) von 2008 für den Großraum Braunschweig legt für einen Teilbereich des Plangebietes ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz fest. Neuberechnungen der unteren Wasserbehörde haben jedoch ergeben, dass das Plangebiet nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warne liegt. Die Neuberechnung bildet die Grundlage für die anstehende neue Festsetzung des Überschwemmungsgebietes. Statistisch gesehen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass es bei seltenen Ereignissen dennoch zu Überschwemmungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommt.

Weiterhin fließt der Fluss „Oker“ westlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Oker.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone III A. Heilquellschutzgebiete liegen gem. Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS 2023) nicht vor.

In Bezug auf die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich besteht gem. NIBIS 2023 im Zeitraum von 1991-2020 eine Grundwasserzehrung.

### IV) *Schutzgut Klima/ Luft*

Niedersachsen liegt gesamt-klimatisch in einer gemäßigten Klimazone.

Innerhalb des Plangebietes betragen die mittleren Temperaturen der Referenzjahre 1971 bis 2000 jährlich im Mittel 9,2 °C, für die Sommer 14,6 °C und für die Winter 4,1 °C. Für die Jahre 2021 bis 2050 wird als mittlere Jahrestemperatur bis 10,5 °C prognostiziert, als mittlere Sommertemperatur bis zu 15,9 °C und als mittlere Wintertemperatur bis zu 5,1 °C.

Die mittleren Niederschläge der Referenzjahre 1971 bis 2000 betragen pro Jahr im Mittel 575 mm, für die Sommermonate 323 mm und im Winter 253 mm. Für die Jahre 2021 bis 2050

---

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

werden als mittlere Niederschläge für ein Jahr bis zu 626 mm, im Sommer bis zu 338 mm und im Winter bis zu 285 mm erwartet (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE – NIBIS KARTENSERVEN 2023).

Luftbelastungen durch den angrenzenden Verkehr werden als vernachlässigbar eingestuft. Mit Beeinträchtigungen für die Luft ist nach der Realisierung des Wohngebäudes nicht zu rechnen. Auch das Schutzgut ist für das Plangebiet nur von geringer Bedeutung.

#### V) *Schutzgut Landschaft und Erholung*

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist das Landschaftsbild aktuell geprägt durch eine großflächige Ackernutzung, eine angrenzende lockere Wohnbebauung und den Fluss „Warne“, welcher das Plangebiet im Norden begrenzt.

Gliedernde Strukturen finden sich entlang dieser Nutzungsstrukturen und der Straßen. Die Topographie ist nicht sonderlich ausgeprägt und als eher flach zu bezeichnen. Nordwestlich sind leichte Höhenzüge vorhanden, sodass das Gelände leicht in Richtung Süden abfällt. Der Geltungsbereich befindet sich an der Grenze zum Außenbereich und damit auch an der Grenze in eine durch Landwirtschaft geprägte Landschaft. Aufgrund der das Plangebiet umgebenen dichten Hecke ist die Fläche jedoch von außen nur schwer einsehbar, wodurch sich auch keine Einschränkung der Schutzgüter Landschaft und Erholung ergibt.

#### VI) *Schutzgut Mensch*

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Fläche ist im Plangebiet derzeit mit Immissionen in Form von Stäuben, Lärm oder Gerüchen zu rechnen, die durch die Anwohnerschaft ortsüblich zu tolerieren sind. Damit betrifft dies auch das geplante Vorhaben.

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung geprägt. Die grundlegende Nutzung wird mit dem Bebauungsplan zum einen erhalten, zum anderen aber auch gesichert und erweitert. Trotz einer im Zuge der Realisierung des Vorhabens entstehenden Flächenversiegelung und Reduzierung der bestehenden Hecke, kann von einer positiven Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

#### VII) *Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu schützenden Sachgüter oder denkmalgeschützte Objekte. Dadurch ergibt sich für das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ keine weiterführende Relevanz für das Plangebiet.

### 6.2.1 Entwicklungsprognose

---

Durch den Bebauungsplan „An der Warne“ in der Ortschaft Werlaburgdorf, Gemeinde Schladen-Werla, werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht. Die Umsetzungen können zu Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgüter innerhalb des Plangebietes führen. Die Planungen ziehen Bodenversiegelungen nach sich. Diese zusätzliche Versiegelung führt jedoch nur zu geringen Einschränkungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser. Durch die weitere Bebauung der bisher als Garten genutzten Fläche wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Auch das Schutzgut Mensch wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Im Gegensatz sind durch die Erweiterung der Wohnnutzung eher positive Auswirkungen zu erwarten.

---

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

## 6.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Die folgenden Kompensationsvorschläge für die Umsetzung des Bebauungsplans werden aus der Planbegründung übernommen:

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden nicht zugelassen. Damit soll erreicht werden, dass der Bestand an Grünflächen weitgehend erhalten bleibt und untypische Schottergärten ausgeschlossen werden.

Die Bäume und Sträucher, die durch die geplante Baumaßnahme verloren gehen, sollen auf dem Grundstück ersetzt und neu gepflanzt werden. Bei Baumfällungen sind diese zuvor auf Fledermäuse und Brutvögel zu kontrollieren.

Auf Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 % sind Dachbegrünungen vorzusehen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der durch Schwerlastmetalle belasteten Okeraue. Die folgenden Alternativen im Umgang mit dem Bodenaushub können ohne Genehmigung durchgeführt werden:

- Der anfallende Bodenaushub verbleibt auf dem Grundstück und wird eingebaut. Er kann entweder versiegelt oder mit einer 0,10 m unbelasteten Bodenschicht abgedeckt werden. Die Ausbringung von Rasenaussaat schützt vor Staubemissionen. Alternativ kann auch eine 0,5 m dicke Schicht von unbelasteten Böden aufgebracht werden. Die Herkunft des Abdeckbodens ist zu dokumentieren und muss auf Verlangen dem Umweltamt vorgelegt werden können.
- Der Bodenaushub kann bis zu einer Menge von 2 t ohne Nachweis auf der Deponie des Landkreises in Bornum kostenpflichtig entsorgt werden. Sollte die Bodenmenge mehr als 2 t betragen, ist eine Feststellung der Unschädlichkeit vor Annahme auf der Deponie Bornum durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig erforderlich. Die Entsorgungsbelege sind vom Bauherren aufzubewahren und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.
- Eine Verwertung der anfallenden Bodenmasse ist nur unter Beachtung des BBodSchV und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig und ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen, sofern der Boden nicht auf dem eigenen Grundstück verbleibt.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass es nicht zu Staubemissionen kommt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Börßum-Heinigen, Zone IIIA. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum-Heinigen der Stahlwerke Peine-Salzgitter AG vom 19.12.1974 und die Regelungen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

---

Gemeinde Schladen-Werla, Ortschaft Werlaburgdorf

### 6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

---

Der Bebauungsplan „An der Warne“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines weiteren Wohngebäudes in Form eines Bungalows. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht mit dem vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude bereits eine Wohnnutzung, die durch den Bau des Bungalows erweitert werden soll.

Aus diesem Grund kommen für die Realisierung des Vorhabens keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Frage.

### 6.4 Weitere Hinweise

---

Für die Bauleitplanung wurden bisher keine ergänzenden Gutachten erstellt.

Verkehrlich wird der Planungsbereich durch den an das Baugrundstück angrenzenden Steinweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen außerhalb der Bauphase ist nicht zu rechnen.

Das anfallende Regenwasser kann wie bisher innerhalb des Plangebietes versickern oder muss einem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden. Die vorgeschlagene Dachbegrünung auf dem geplanten Gebäude und Garage dient zur Speicherung des Regenwassers und zur Verdunstung vor Ort. Weitere Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

## 7. Literatur

---

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE – NIBIS KARTENSERVEN (2023) – (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de#>).

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE O.J. – Erläuterungen zur Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50).

ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (Hrsg.) 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig.