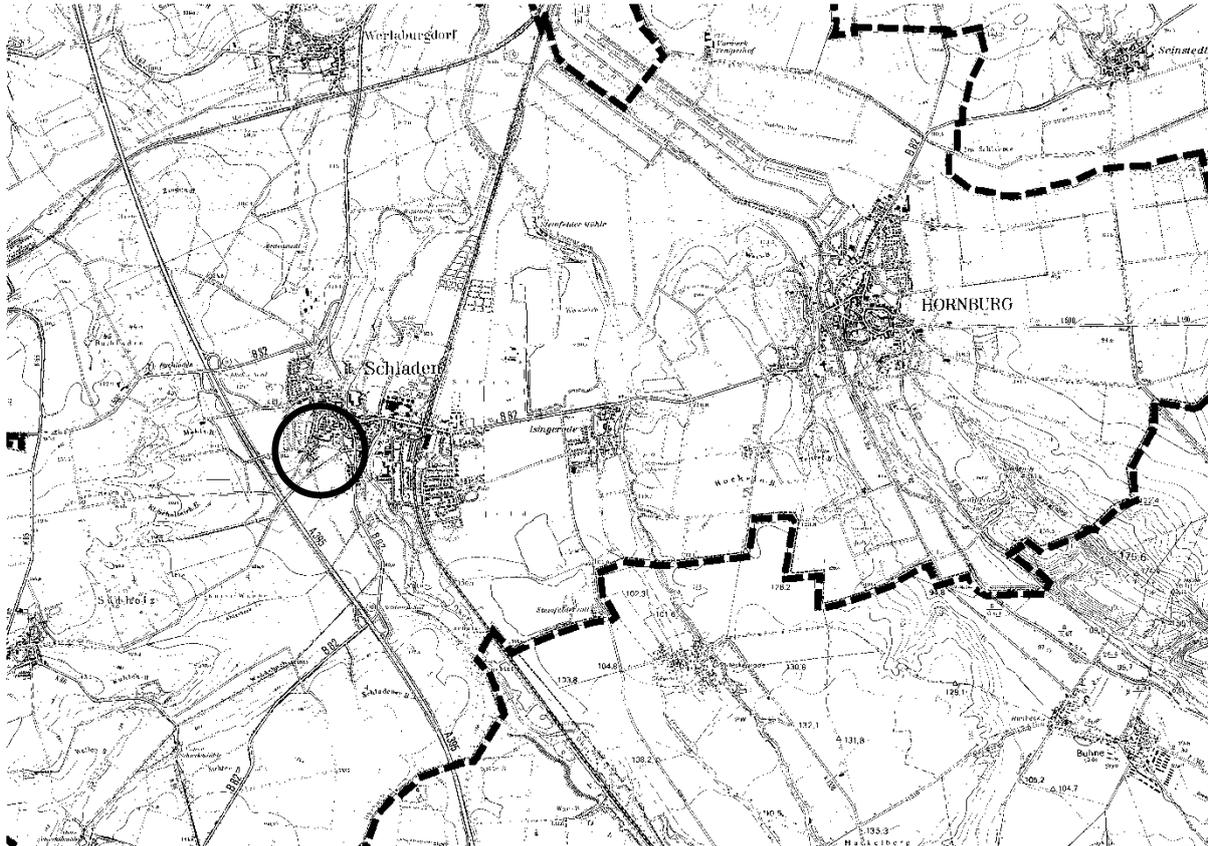


Begründung zum Bebauungsplan "Harlyblick"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 11/2018
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb
M. Pfau, A. Hoffmann; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	6
2.3 Verkehrsflächen	6
2.3 Grünflächen/ Maßnahmenfläche	7
2.4 Wasserflächen	7
2.5 Ver- und Entsorgung	8
2.6 Denkmalschutz	8
2.7 Brandschutz	8
2.8 Hochwasserschutz	8
3.0 Umweltbelange	9
3.1 Natur und Landschaft	9
3.2 Immissionsschutz	12
3.3 Bodenschutz	13
3.4 Kulturgüter/Denkmalschutz	13
4.0 Flächenbilanz	14
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	14
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	16
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	16
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	17
9.0 Verfahrensvermerk	17

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schladen-Werla liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel. Die aus den Ortschaften Schladen, Hornburg, Gielde, Werlaburgdorf, Beuchte, Isingerode und Wehre bestehende Einheitsgemeinde hat zurzeit rd. 9.000 Einwohner.

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

Für die Gemeinde Schladen-Werla gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentral-örtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

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

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

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Schladen-Werla das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾. Hier ist der Ortsteil Schladen als Grundzentrum sowie der Ortsteil Hornburg mit grundzentraler Teilfunktion festgelegt. Durch das Gemeindegebiet führt die BAB A 395 Braunschweig – Wolfenbüttel – Bad Harzburg mit den Anschlussstellen Schladen Süd mit der L 615/ B 82 und Schladen Nord an die L 500/ B 82. Einbindung in das überregionale Schienenverkehrsnetz besteht durch die Bahnlinie zwischen den Knotenpunkten Vienenburg und Braunschweig, die im RROP als sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr IV 1.3 (2) festgelegt ist, und über den Bahnhof in Schladen die Erreichbarkeit sichert.

Der Ortsteil Schladen, zentral im Gemeindegebiet gelegen, hat z. Zt. rd. 4.000 Einwohner. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion ist insbesondere das Ortszentrum

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, 1997

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

noch durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben und Einzelhandel sowie die Zuckerfabrik geprägt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) innerhalb der Fläche, die als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) und Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) gekennzeichnet wurde. Nach den aktuellen Grenzen des einstweilig sichergestellten Überschwemmungsgebietes der Oker HQ 100 gem. § 13 WHG liegt der Geltungsbereich in einer Entfernung von rd. 30 m vom nächstliegenden Überschwemmungsgebiet. Die Anpassung der Grenze des Vorranggebietes an den aktuellen Stand ist künftig zu erwarten.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die ehemalige Samtgemeinde Schladen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (1979 in Kraft getreten), der den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit der Neubekanntmachung 2011 als Wohnbaufläche dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist diese Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

Die Festsetzung eines Wohngebietes an dieser Stelle ist aus der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans abgeleitet, so dass die Planung den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht (Entwicklungsgebot).

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf Flächen vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich Schladens anschließt.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 1.270 m² den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind wegen der mittelfristigen Bedarfsdeckung für die Eigenentwicklung in Schladen durch diesen Bebauungsplan nicht absehbar. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngrundstück in Schladen zu schaffen, das der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage (Eigenentwicklung) dient. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Baugrundstück für ein Wohngebäude bauleitplanerisch vorbereitet. Die Ressource Boden soll im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten möglichst effizient ausgenutzt werden. Da für die am stärksten nachgefragte Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser, bereits ausreichend Bauflächen in dem in Aufstellung befindlichen benachbarten Bebauungsplan "Wasserweg/ Neue Dorfstraße" vorbereitet werden, wird mit dem vorliegenden Plan eine Baufläche für ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus entwickelt, um im ländlichen Raum auch den speziellen Bedürfnissen Wohnungssuchender, wie z.B. Rentner, Alleinstehender oder Kleinfamilien nachzukommen, die Wohnen im Geschosswohnungsbau mit begrenzter Wohnfläche vorziehen. Im Sinne einer nachhaltigen Planung wird im Grundzentrum mit guter Infrastruktur in fußläufiger Erreichbarkeit die Entstehung von Wohnraum geschaffen.

Da innerhalb der Ortschaft nur im begrenzten Umfang Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen, ist die Gemeinde dabei gezwungen auf landwirtschaftliche Flächen auszuweichen. Zur Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB greift die Baugebietsentwicklung bei der Erschließung auf die, an dem gewählten Standort, bisher nur einseitig für die Erschließung genutzte "Neue Dorfstraße" zurück.

Für die Planung werden Flächen herangezogen, die bisher als artenarmes Extensivgrünland überwiegend zu Weidezwecken genutzt werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist diese Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

2.0 **Planinhalt/ Begründung**

Der Planbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Schladen östlich der "Neuen Dorfstraße" und nördlich vom "Wasserweg". Nördlich grenzt der Bereich an vorhandene Wohnbebauung an, nach Osten schließt sich eine bis jetzt unbebaute Grünfläche zwischen dem Planbereich und dem östlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Wasserweg/ Neue Dorfstraße" an. Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,27 ha. Es wird im Umfang von rd. 0,27 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für welches eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen, etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % kann es zu einer Versiegelung von max. 0,16 ha kommen.

Die Erschließung des Baugebietes ist über eine Anbindung an die bereits vorhandene "Neue Dorfstraße" vorgesehen.

Um eine harmonische Eingrünung des Grundstücks zur Straße "Wasserweg" zu gewährleisten wird parallel zur südlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Anpflanz-

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

zone für Bäume und Strauchgruppen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt,

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von rd. 0,27 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da für die dort genannten Betriebe an anderer Stelle im Gemeindegebiet bessere Standortvoraussetzungen bestehen. Gleiches gilt für die allgemeinzulässigen Schank- und Speisegastwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, welche ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen und damit eine lockere Bebauung innerhalb des Ortes zu schaffen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung von 50% von Hundert für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze können somit maximal 0,16 ha versiegelt werden.

Der Bebauungsplan setzt als Höchstmaß 2 Vollgeschosse fest. Dies entspricht einem flächensparenden und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden entsprechend der Forderung des § 1a (2) BauGB und ermöglicht die gewünschte verdichtete Bauweise. Zusätzlich ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss planungsrechtlich zulässig. Im Plangebiet wird eine offene Bauweise vorgesehen, die Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässt. Dies entspricht der im Umfeld vorhandenen Bauweise von Wohngebäuden.

Die Baugrenze wird großzügig auf dem Baugrundstück gefasst. Zur nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 5 m und zu den anderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 8 m nach Osten und 10 m nach Süden und Westen festgelegt. Angesichts der Grundstücksgröße von rd. 0,27 ha entsteht so ein Baufenster das dem Bauherrn eine flexible Ausnutzung seines Grundstückes ermöglicht. Die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze samt ihren Zufahrten und Anlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als Schutzzone für den Gewässerrand des "Hauptgraben" (Fließgewässers III. Ordnung) mit seinem schützenswerten Teichmuschelbestand wird eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünfläche festgesetzt.

2.3 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Für die Erschließung des Planbereiches wird auf die ausgebaute innerörtlich gelegene "Neue Dorfstraße" Straße zurückgegriffen. Die Straße ist in ihrem Ausbaugrad ausreichend, um die durch das Baugebiet zusätzlich verursachten Verkehre aufzunehmen. Da die Straße vorhanden ist, wird auf die Einbeziehung der Verkehrsfläche in den Bebauungsplan verzichtet. Zur Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 BauGB, ist eine Straßenbegrenzungslinie aufgenommen.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen, privaten Stellplätze werden durch Carports, Garagen und nicht überdachte Stellplatzbereiche im Zuge des Bauanzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens auf dem privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge auf dem privaten Grundstück unterzubringen haben. Es ist zulässig diese Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen.

- Öffentliche Personennahverkehr

Eine Anbindung des Plangebiets an das System des öffentlichen Personennahverkehrs ist über eine Haltestelle des öffentlichen Busliniennetz über Bushaltestellen gegeben. Die nächste Haltestelle (Schladen/ Harz) an der Harzstraße befindet sich in einer Entfernung von ca. 480 m vom Plangebiet. Damit ist in einem Radius bis 500 m, welcher idealisierend noch als fußläufig zu erreichen betrachtet wird, eingehalten.

2.3 Grünflächen/ Maßnahmenfläche

-private Grünflächen

Nördlich des "Hauptgraben" wird eine 5 m breite private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als Schutzzone für den Gewässerrand des Fließgewässers III. Ordnung mit dem dort vorhandenen schützenswerten Teichmuschelbestand dient. Auf dem Grünstreifen ist je 20 qm mindestens 1 strauchartiges heimisches Gehölz wie z.B. Hundsrose (*rosa canina*), Haselnuß (*Corylu avelana*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus Spinosa*), Heister, 2xv, Höhe 80 – 100cm, bzw 2j. v Sämling, Höhe 70 – 100 cm oder Holunder (*sambucus*) einzeln oder in Strauchgruppen zu pflanzen. Außerdem sind auf der Fläche 4 heimische Laubbäume wie z.B. Spitzahorn (*acer campestre*) zu pflanzen. Die Anpflanzung von Strauchgruppen in der 5 m breiten Schutzzone dient der Sicherung des Uferrandes dem Schutz des dort ansässigen Teichmuschelbestandes. Die Art der Anpflanzungen in Strauchgruppen soll den Bewohnern des Baugebietes nach Süden Durchblicke zur freien Feldmark ermöglichen und ist darüber hinaus geeignet einen harmonischen Übergang zur jenseits der Straße "Wasserweg" beginnenden freien Landschaft zu bilden. Eine darüber hinausgehende Nutzung des Grünstreifens zu z.B. baulichen oder Spielzwecken ist nicht zulässig und würde dem Schutzcharakter dieser Fläche widersprechen. Ebenso soll in diesem Bereich ein Schadstoffeintrag durch z.B. Düngemittel vermieden werden.

2.4 Wasserflächen

Südlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Graben, der den Gewässern III. Ordnung zuzuordnen ist. Dieser "Hauptgraben" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Beeinträchtigung dieses Gewässers erfolgt durch die Baumaßnahme, insbesondere durch die Festsetzung einer 5 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht. Der Landkreis Wolfenbüttel weist darauf hin, dass die Unterhaltungs- und Schauerordnung für Gewässer III. Ordnung zu beachten ist.

2.5 Ver- und Entsorgung

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

Die Wasserversorgung und die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung obliegen der Abwasserbeseitigung Schladen.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Für mögliche Hinterliegererschließungen und andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Wertstoffe, Müllbehälter oder Sperrmüll dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

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

2.6 Denkmalschutz

In ca. 250 m Entfernung zum Plangeltungsbereich befindet sich die Gutsanlage Breustedt, die als Gruppe baulicher Anlagen in die Liste der Baudenkmale eingetragen ist. Außerdem besitzen drei Speichergebäude des Ensembles eine Einzeldenkmaleigenschaft.

Aufgrund der Entfernung zum Plangeltungsbereich ist eine Beeinträchtigung des Baudenkmales nicht gegeben, zumal direkte Sichtachsen durch das Bauvorhaben nicht verstellt werden, bzw. durch vorhandene Großbäume und das Baugebiet "Wasserweg/ Neue Dorfstraße" bereits unterbrochen sind.

2.7 Brandschutz

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

2.8 Hochwasserschutz

Nach den Festlegungen des RROP aus dem Jahre 2008 liegt der Geltungsbereich innerhalb der festgestellten Überschwemmungsgebiete der Oker. Die neuen Grenzen der Überschwemmungsgebiete für die Zukunft berücksichtigen das HQ 100 (die Flächen, für die in 100 Jahren einmal die Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung besteht) sind einstweilig sichergestellt. Die Grenze des bisherigen Überschwemmungsgebietes weicht an dieser Stelle von der in Aussicht genommenen Grenze ab. Nach den neuen Angaben liegt der Bereich nicht im Überschwemmungsgebiet. Es wird jedoch daraufhin gewiesen, dass die den Festlegungen Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz im RROP 2008 zugrunde liegenden ingenieurtechnischen Untersuchungen für das Plangebiet eine grundsätzlich vorhandene Überschwemmungsgefährdung festgestellt haben. Daher regt der Regionalverband

Braunschweig an, vorsorglich im weiteren Planverfahren eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes zu führen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

Der Planbereich ist nicht bebaut und stellt sich derzeit als artenarmes Extensivgrünland dar und ist dem Siedlungsbereich Schladens zuzurechnen. Er befindet sich innerhalb der Ortslage von Schladen östlich der "Neuen Dorfstraße" und nördlich vom "Wasserweg". Nördlich grenzt der Bereich an vorhandene Wohnbebauung an, nach Osten schließt sich eine bis jetzt unbebaute Grünfläche zwischen dem Planbereich und dem östlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Wasserweg/ Neue Dorfstraße" an.

Im Süden des Gebiets verläuft parallel zur Straße "Wasserweg" ein Graben, der den Gewässern III. Ordnung zuzuordnen ist und von Bäumen flankiert wird. Der weiter südlich angrenzende, als Ackerfläche genutzte Bereich, ist gemäß Landschaftsrahmenplan Wolfenbüttel hinsichtlich der Erlebniswirkung des Landschaftsbildes als eingeschränkt anzusehen. Der Planbereich ist gemäß Landschaftsrahmenplan dem Siedlungsbereich zuzuordnen und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Bodens und des Retentionsvermögens als stark eingeschränkt beschrieben. Die Bedeutung des Bereiches für die Erhaltung von Arten und Lebensgemeinschaften ist als mittel bis gering einzustufen. Außerdem wird in dem Landschaftsrahmenplan für den Planbereich ein hohes Beeinträchtigungsrisiko durch den Schafstoffeintrag Verkehr dargestellt. Dieser Sachverhalt wird in dem Kapitel Immissionsschutz abgearbeitet.

Ziel des Landschaftsrahmenplanes für den Standort ist die Entwicklung einer umweltverträglichen Nutzung.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder -objekte bzw. Gebiete oder Objekte, die eine entsprechende Unterschutzstellung rechtfertigen, bestehen nicht. Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange keine Hinweise auf weitergehende Belange ergeben. Um den Anforderungen des Artenschutzes Genüge zu tun wird eine Begehung des Planbereichs im Rahmen des Verfahrens erfolgen um die weitere Vorgehensweise hinsichtlich des Artenschutzes planen zu können. Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte grundsätzlich die Bauaufreimung nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. Oktober bis 1. März) erfolgen. Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gilt das Artenschutzrecht nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar und ist bei der Realisierung zu beachten.

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereiches und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei ist auch einzustellen, dass der Bebauungsplan aus landschaftsgestalterischen Gründen eine Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen festsetzt, die auch geeignet ist, einen gewissen Ausgleich für den Teilverlust von un bebauter Landschaft und der Neuversiegelung zu leisten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,4 (GRZ) sowie der Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße (Neue-Dorf-Straße).

Artenschutz

Der Plangeltungsbereich in seiner Ausbildung als Extensivgrünland liegt in 250 m Entfernung zu der Parkanlage Breustedt die mit ihrem alten Baumbestand ein potenzieller Fledermaus- und Brutlebensraum ist und grenzt östlich unmittelbar an alten vorhandenen Baumbestand. Deshalb ist eine Begehung des Planbereiches im Rahmen des Verfahrens erfolgt.

Die erforderliche Begehung und anschließende Potentialabschätzung erfolgte am 23.08.2018⁴⁾.

Brutvögel

Horststandorte oder Brutvorkommen wurden aufgrund der Jahreszeit nicht festgestellt. Entsprechend der Biotoptypen können sowohl Frei-, Baum- und Gebüschbrüter vorkommen. Als potentielle Arten der Bodenbrüter kommen Goldammer, Fitis und Zilpzalp in Frage. Feldlerche oder Wiesen- Schafstelze sind jedoch anhand der vorliegenden Strukturen auszuschließen. Zusätzlich können Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen oder an dem vorhandenen Gartenhaus vorkommen.

Insofern geht die Potentialabschätzung erst einmal von einem "worst case" Zenario aus, welches durch eine erneute Begehung im unbelaubten Zustand minimiert werden kann. Entsprechend dem § 7 BNatSchG sind sämtliche heimischen Vogelarten besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG. In der Bewertung stellt die Untersuchung folgendes fest:

Die meisten dieser Vogelarten sind weit verbreite und ungefährdete Arten. Es handelt sich vor allem um Frei-, Baum- und Gebüschbrüter, die in Siedlungsnähe vorkommen

⁴⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft; Gemeinde Schladen-Werla: "Mehrfamilienhaus, Wasserweg, Schladen; Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung Flurstück 319/7, Flur 9, 10. September 2018

können. Aber auch Arten, die vom Menschen bewohnte Gebiete höchstens randlich nutzen - wie die Bodenbrüter Goldammer, Fitis und Zilpzalp - sind an diesem Standort im Übergang vom Dorf zur freien Landschaft nicht auszuschließen. Auch mögliche Höhlen- oder Nischenbrüter an Bäumen (z. B. Meisen, Spechte oder der Star) oder an den Gartenschuppen (z. B. Haus- und Gartenrotschwanz, Bachstelze und Meisen) sind aufgeführt. Das Auftreten von Bodenbrütern des Offenlandes wie Feldlerche oder Wiesen-Schafstelze ist aufgrund der Nähe zu größeren Vertikalstrukturen sowie der intensiven Beweidung auszuschließen (KRÜGER et al. 2014, SÜDBECK et al. 2005).

Typischerweise werden kurzrasige Grünlandflächen von vielen Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht.

Durch eine zeitliche Beschränkung der Hecken-Entfernung im Plangebiet und des Abrisses der Gartenhäuser auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit bzw. durch die Einhaltung der Biotopschutzzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf die Zeitspanne von Anfang Oktober bis Ende Februar kann eine Verletzung des Tötungs- und Schädigungsverbots vermieden werden. Durch die zeitliche Beschränkung des Beginns der Erschließungs- und Bauarbeiten auf die Zeit vor Beginn der Brutzeit (vor dem 1. April) bzw. außerhalb der Brutzeit eine Ansiedlung zum Brüten verhindert oder wenigstens unwahrscheinlicher gemacht werden. So kann eine Verletzung des Störungsverbots - und eine damit verbundene mögliche Schädigung der Gelege und der Jungvögel - vermieden werden. Beginnen die Erschließungs- und Bauarbeiten während der Haupt-Brutperiode zwischen 1. April und 31. Juli, so besteht die Gefahr, dass Gelege oder bereits geschlüpfte Jungvögel durch die Störungen aufgegeben und nicht mehr ausgebrütet bzw. versorgt werden und zugrunde gehen. Im vorliegenden Falle müsste der Brutzeitraum auch auf den Monat März ausgedehnt werden, da für Bunt- und Grünspecht die Brutzeit bereits Anfang März beginnt.

Der Bbauungsplan nimmt diesbezüglich einen Hinweis auf.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert.

Die Untersuchung kommt abschließend zu folgender Bewertung:

Verstöße gegen die genannten Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind durch das Bauvorhaben für Fledermäuse nicht gegeben und eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse durch das Vorhaben wird ausgeschlossen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind in dem Vorhabengebiet nicht vorhanden. Quartierfunktion besitzen die südlich angrenzenden Waldflächen.

Weitere Vorkommen von Arten aus den Ordnungen Säugetiere (Feldhamster, Haselmaus, Fischotter, Biber), streng geschützte Reptilien- und Amphibienarten oder entsprechende Vertreter anderer Tiergruppen sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte grundsätzlich die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. Oktober bis 1. März) erfolgen. Unabhängig von den Regelungen des Bbauungsplanes gilt das Artenschutzrecht nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar und wird bei der weiteren Planung selbstverständlich berücksichtigt werden.

3.2 Immissionsschutz

- Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch den Straßenlärm der westlich in Nord-Süd-Richtung in ca. 370 m Entfernung verlaufenden A 395 vorbelastet.

Für das geplante Vorhaben wurde der, auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm überschläglich mit dem dB – Rechner der Städtebaulichen Lärmfibel und auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2015 ermittelt. Bei der Annahme einer Verkehrsmenge auf der Autobahn von rd. 20.000 KFZ/Werktag wurden Immissionswerte von 54,9 dB(A) tags und 46,7 dB(A) nachts ermittelt.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden bei Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A). Das bedeutet, dass die Orientierungsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit eingehalten werden, während die Immissionswerte zur Nachtzeit um ca. 1,7 dB(A) überschritten werden.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung und der Verhältnismäßigkeit aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, sowie aufgrund der Tatsache, dass sich bereits Wohngebäude in näherer Entfernung zur Autobahn im Umfeld befinden werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass für Schlafräume oder Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der Lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

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

- Landwirtschaft/ Tierhaltung

Mit der Lage des Baugebiets am Ortsrand von Schladen angrenzend an die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Ackerflächen ist auch mit Lärm und Staubeinflüssen

sowie insbesondere auch Geruchseinflüssen zu rechnen. Künftige Bewohner werden hiermit auf die damit einhergehenden üblichen Störwirkungen innerhalb einer dörflichen Ortslage hingewiesen. Dabei ist auch zu beachten, dass witterungsbedingt gerade auch in Ruhezeiten oder nachts Störungen durch die Landwirtschaft nicht ausgeschlossen sind.

3.3 Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Planbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Lössbörde. Die Böden im Gebiet sind den Pseudogley-Schwarzerden zuzurechnen. Für den Bodentyp besteht eine mäßige Gefährdung der Bodenfunktion durch Verdichtung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist hoch. Die effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens ist hoch und es ist ausreichend pflanzenverfügbares Bodenwasser vorhanden.

Der Boden ist für Acker- und Grünland geeignet und verfügt über eine hohe Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes. Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmium) ist hoch.

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

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

3.4 Kulturgüter/Denkmalerschutz

Ca. 250 m vom Planbereich entfernt liegt im Norden die Gutsanlage Breustedt, die als Gruppe baulicher Anlagen in die Liste der Baudenkmale eingetragen ist. Außerdem besitzen die drei Speichergebäude eine Einzeldenkmaleigenschaft. Aufgrund der Entfernung ist mit Beeinträchtigungen der Anlage durch das Plangebiet nicht zu rechnen.

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

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
allgemeine Wohngebiete (WA)	0,27 ha	100%
Plangeltungsbereich	0,27 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Umweltbelange

Der **Landkreis Wolfenbüttel (Umweltamt)** teilt in seiner Stellungnahme vom 8.11.2018 mit:

- Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Börßum-Heiningen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Diese kann auf der Homepage des Landkreises Wolfenbüttel eingesehen werden: www.lk-wolfenbuettel.de (Suchbegriff Wasserschutzgebiete). Sofern Handlungen beabsichtigt sind, die einer Befreiung von den Schutzbestimmungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung bedürfen, ist der zugehörige Antrag zuvor bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu stellen. Besondere Sorgfalt ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase walten zu lassen. Beim Austritt wassergefährdender Stoffe ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde zu informieren.
- Sollten 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 Standort, Schlacke etc.) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der 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.
- Südlich grenzt das Gebiet an den Hauptgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel (Unterhaltungs- und Schauordnung) ist zu berücksichtigen. Diese kann auf der Homepage des Landkreises Wolfenbüttel eingesehen werden www.lk-wolfenbuettel.de (Suchbegriff Gewässerunterhaltung).

Der **Regionalverband Braunschweig** teilt in seiner Stellungnahme vom 8.11.2018 mit:

Für den Plangeltungsbereich legt die Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ein Vor-

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

ranggebiet Hochwasserschutz fest. Das mit Gültigkeit vom 15.04.2015 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Weddebachs bleibt hier allerdings in seiner Ausdehnung hinter dem Vorranggebiet Hochwasserschutz zurück, so dass die Zielsetzung des RROP 2008 in diesem Bereich nicht mehr anzuwenden ist.

Insofern bestehen gegenüber der Planung der Gemeinde Schladen-Werla keine raumordnerischen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass die den Festlegungen Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz im RROP 2008 zugrunde liegenden ingenieurtechnischen Untersuchungen für das Plangebiet eine grundsätzlich vorhandene Überschwemmungsgefährdung festgestellt haben. Daher rege ich an, vorsorglich im weiteren Planverfahren eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes zu führen.

- Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen

Der **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt in seiner Stellungnahme vom 29.10.2018 mit:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 22.10.2018 mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

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

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

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 22.10.2018 mit:

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

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

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 20.09.2018 bis 05.10.2018 statt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.10.2018 bis zum 12.11. 2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 08.10.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Entwässerung ist an das in der Ortslage vorhandene Kanalnetz anzuschließen. Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 11.10.2018 bis zum 12.11.2018 öffentlich ausgelegen.

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

Schladen, den

.....

(Bürgermeister)