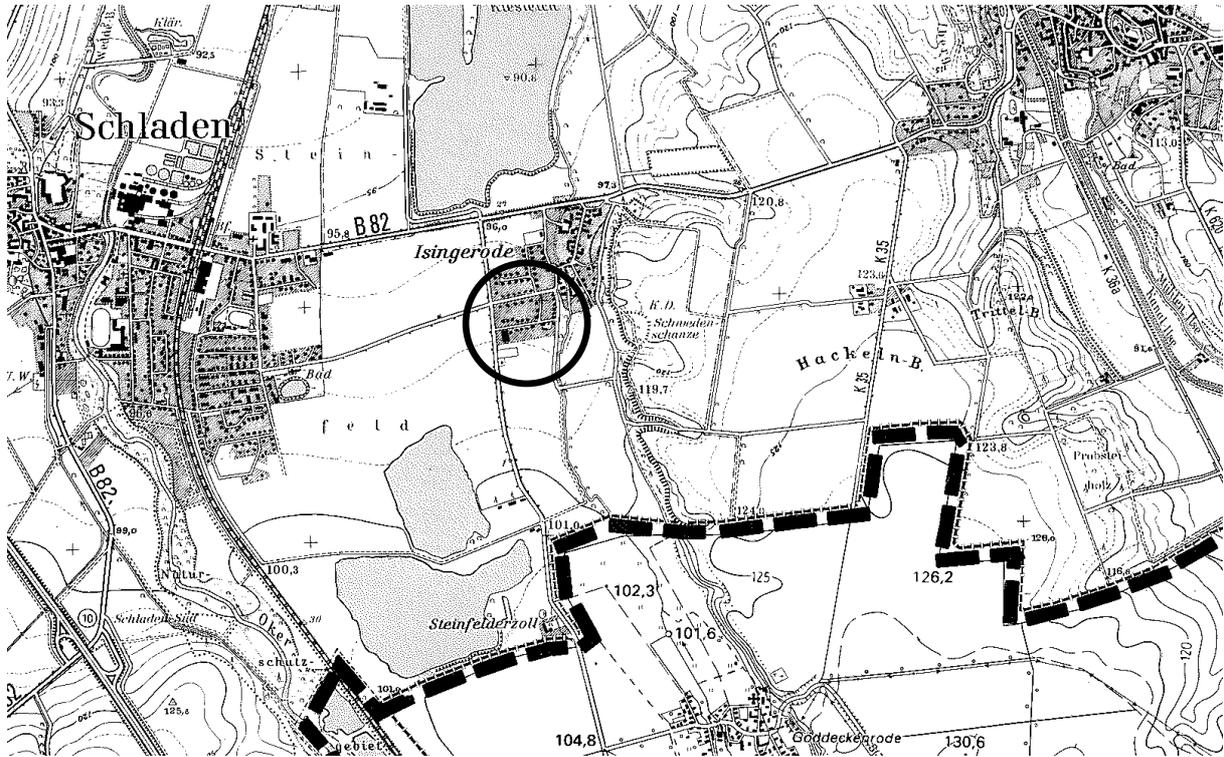


# Begründung zum Bebauungsplan "Zwischen Mühlenweg und Am Wannekop"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, A. Körtge, K. Müller

---

Gemeinde Schladen, Ortschaft Isingerode, Landkreis Wolfenbüttel

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
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	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Baugebiete	5
2.2 Erschließung	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	8
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>8</b>
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	8
3.2 Immissionsschutz	9
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>9</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>9</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>10</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>10</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>11</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

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

---

Die Gemeinde Schladen liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel. Die aus den Gemeinden Schladen, Hornburg, Giede und Werlaburgdorf bestehende Samtgemeinde hat zur Zeit rd. 9.300 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Schladen der stärker kontinental geprägten Bördenregion<sup>1)</sup> zuzuordnen.

Für die Gemeinde Schladen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>2)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen 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 Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Schladen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig<sup>3)</sup>. Hier ist die Gemeinde als Grundzentrum 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 festgelegt ist, und über den Bahnhof in Schladen die Erreichbarkeit sichert.

Der Ortsteil Isingerode, östlich im Gemeindegebiet gelegen, hat z. Zt. rd. 350 Einwohner. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion ist insbesondere das Ortszentrum noch durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben, kleinerem Einzelhandel und der Landwirtschaft geprägt. Im Süden der Ortslage besteht ein Betrieb des produzierenden Gewerbes (Fensterbaubetrieb).

An den Planbereich grenzt östlich ein Vorranggebiet Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz) (III 2.5.2 (6)) dem Verlauf der Ecker folgend an. Der Mühlenweg sowie der Eckerweg in seiner südlichen Fortführung sind als regional bedeutsamer Fahrradweg gekennzeichnet.

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, 1997

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Die Samtgemeinde Schladen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (1979 in Kraft getreten), der den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans seit seiner Urfassung als Dorfgebiet dargestellt.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes 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).

Ziel des Bebauungsplans ist es, u. a. dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise im innerörtlichen Bereich im Rahmen der Nachverdichtung Rechnung zu tragen. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. 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") sind nicht gegeben.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben worden, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

Der im Jahr 1997 in Kraft getretene Bebauungsplan "Südlich Am Wannekop" setzt Gewerbe- und Mischgebiet zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der L 511 fest. Der Plan trifft u. a. schalltechnische Einschränkungen für die Gewerbeflächen, um die Schutzansprüche der zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden Bebauung nördlich der Straße "Am Wannekop", resp. des geplanten Mischgebietes zu gewährleisten.

Nördlich des Geltungsbereiches wurde im Jahr 1972 der Bebauungsplan "Am Mühlenweg" für ein allgemeines Wohngebiet in Kraft gesetzt, der 1978 seine erste Änderung erfuhr.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen und zusätzliche Wohnangebote im Rahmen der Nachverdichtung auf den vorhandenen Grundstücken zu schaffen. Konkret liegt der Gemeinde hierzu bereits eine Bauanfrage für ein Grundstück vor, auf dem in zweiter Reihe ein behindertengerechtes Gebäude errichtet werden soll. Langfristig besteht die Planungsabsicht in der Gemeinde, die Verdichtung der Innenbereiche zu ermöglichen.

---

Gemeinde Schladen, Ortschaft Isingerode, Landkreis Wolfenbüttel

Gleichzeitig wird der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um seinen Bestand im unmittelbaren Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung langfristig zu sichern.

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung auf die Umwelt werden mit Ausnahme von zusätzlichen Versiegelungen nicht vorbereitet, da die Erweiterungs- und Ergänzungsabsichten sowohl der auf dem Grundstück als auch der in der Umgebung bestehenden Nutzungen in dörflichen Gebieten entsprechen. Besonders geschützte Biotope im Sinne von § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht betroffen. Die Grundstücke sind überwiegend als Ziergärten angelegt mit vereinzelt größeren Nebengebäuden.

Die Inanspruchnahme der bereits dem Siedlungsbereich zugehörigen Flächen berücksichtigt § 1a Abs. 2 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden insbesondere Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung in Betracht gezogen werden sollen.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

#### - Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO

Südlich der Straße "Am Wannekop" wird ein vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb als Dorfgebiet MD1 auf rd. 0,43 ha erfasst. So wird sichergestellt, dass die Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes auch weiterhin gewährleistet ist.

Im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes werden für diesen Bereich außer der Art der baulichen Nutzung (MD) keine weiteren Festsetzungen getroffen, so dass die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, etc. auch weiterhin gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Soweit sich eine Maßnahme in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist sie zulässig.

Im Umfang von ca. 1,79 ha wird zwischen "Mühlenweg" und "Am Wannekop" das Dorfgebiet (MD2) festgesetzt. Dabei wird Bezug genommen auf den landwirtschaftlichen Betrieb südlich der letztgenannten Straße. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Dorfgebiet gegliedert. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe werden im MD2 ausgeschlossen, um in diesem Bereich vorrangig sonstige Wohnnutzungen in Verbindung mit kleineren nicht störenden Gewerbe- und Handwerksnutzungen oder mit Hobbytierhaltung zu ermöglichen. Der vorrangige Nutzungsort für einen landwirtschaftlichen Betrieb wird auch weiterhin an dem vorhandenen Standort (MD1) in Randlage der Ortschaft gesehen. Diese Gliederung geschieht, um sowohl hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebes, als auch zu dem geplanten Wohnen im dörflichen Kontext eine verträgliche Nachbarschaft sicher zu stellen.

Darüber hinaus werden im MD2 die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO aufgrund der von Ihnen ausgehenden Störwirkungen auf das Dorfgebiet und auf das nördlich des "Mühlenweg" bestehende all-

gemeine Wohngebiet, ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten gilt über den Geltungsbereich des MD2 hinaus auch für den Bereich des MD1.

Mit Bezug auf die bestehenden baulichen Nutzungen resp. die bereits derzeit vorliegende bauordnungsrechtliche Ausnutzbarkeit wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ in dem festgesetzten Dorfgebiet (MD2) mit 0,6 gewählt, wobei inklusive der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO eine maximale Versiegelung von 0,8 möglich ist. Aufgrund der Lage der Geltungsbereiche in dem Wasserschutzgebiet Zone III A werden aufgrund der nicht abschließend bekannten Nutzungen innerhalb der Geltungsbereiche keine Festsetzungen zu möglichen Versickerungsmaßnahmen oder durchlässigen Oberflächen getroffen. Weiteres ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Grundsätzlich besitzt der Regelungsinhalt der Verordnung für das Wasserschutzgebiet Börßum-Heiningen (19.12.1974) bestand.

Für die Wahrung der lockeren Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen auf 50 m begrenzt und Abstände der Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen voraussetzt. Zusätzlich wird eingeschossige Bauweise festgesetzt, um die Einfügung in die vorhandene Nachbarschaft unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweise im Umfeld zu gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großräumig über Baugrenzen definiert, um eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzbarkeit zu gewährleisten. Ausgenommen hiervon ist eine Fläche entlang der Landesstraße in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand, die nach Straßengesetz von der Bebauung freizuhalten ist. Hier bestimmt der Bebauungsplan, dass Hochbauten, Werbeanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden dürfen.

Am östlichen Rand des MD1 verläuft die Grenze des gesetzlich gesicherten Überschwemmungsgebietes durch das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebes. Für das vorhandene Gebäude gilt der Bestandsschutz. Grundsätzlich gilt, dass Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Genehmigung bedürfen.

Für die festgesetzten Dorfgebiete gelten die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>4)</sup> mit 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts (der niedrigere Wert gilt für Gewerbebelärm). Der rechtskräftige Bebauungsplan "Südlich Am Wannekop" schränkt das Gewerbegebiet schalltechnisch ein, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gegeben sind. Weitere Gewerbebetriebe sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Auf der L 511 ist, gem. Verkehrsmengenkarte<sup>5)</sup>, mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der zeichnerischen Darstellung von einer DTV von unter 500 Kfz/Tag auszugehen; die LKW Belastung ist als gering einzustufen. Aufgrund der geregelten resp. geringen Belastung aus dem Umfeld sowie der nicht anzunehmenden Störwirkung des Dorfgebietes auf seine Umgebung, wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für nicht erforderlich erachtet.

---

<sup>4)</sup> DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

<sup>5)</sup> Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2005, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

## 2.2 Erschließung

---

Die äußere Einbindung des Planbereichs erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen "Mühlenweg", "Blumenweg" und "Am Wannekop". Die weitere Erschließung wird über die durch die Ortschaft Isingerode führenden klassifizierte Bundesstraße B 82 und Landesstraße L 511 sichergestellt.

Die verkehrlichen Erfordernisse der Landwirtschaft sind durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt; zusätzlich besteht eine Anbindung für den landwirtschaftlichen Betrieb südlich der Ortslage an die L 511. Da die Erschließung der Grundstücke bereits durch die vorhandenen Straßen gesichert ist, wird die Verkehrsfläche nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Eine gemeinsame Erschließungsstraße sämtliche Hinterliegerbebauungen ist nicht geplant. Die Erschließung der Hinterlieger erfolgt von den jeweiligen angrenzenden Gemeindestraßen über das betreffende Flurstück. Dabei ist durch die vorhandene Lage der baulichen Anlagen bereits im Bestand sichergestellt, dass eine Erschließung der Hinterlieger über das jeweils betroffene Flurstück möglich ist. Insofern werden die Erschließungen – bis auf das konkrete Vorhaben – nicht als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger sowie des Anliegers in dem Bebauungsplan festgesetzt. Diese ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Grundsätzlich sollte hierbei i. S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein gemeinsamer Erschließungstich für zwei aneinandergrenzende Flurstücke erfolgen, was jedoch voraussetzt, dass eine Bauabsicht mehrerer Eigentümer besteht. Dieses ist derzeit nicht der Fall.

Notwendige Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Das Gebiet ist in die Ver- und Entsorgungssysteme in der Gemeinde Schladen eingebunden. Ggf. erforderliche Ergänzungen oder Änderungen, z. B. von Hausanschlüssen oder Anschlussleistungen, sind zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger im öffentlichen Straßenraum werden durch die Planung nicht berührt.

Der Landkreis Wolfenbüttel weist in seiner Stellungnahme vom 23.05.2012 auf eine bestehende Einleitgenehmigung für Niederschlagswasser in den Eckergraben hin. Sollten die Einleitmengen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04.01.2006 überschritten werden, ist ein erneuter Erlaubnisantrag zu stellen. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage.

Die Kosten für die Hausanschlüsse werden gemäß den allgemeinen Bedingungen der Versorgungsträger den Bauträgern angelastet. Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

---

Gemeinde Schladen, Ortschaft Isingerode, Landkreis Wolfenbüttel

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Für mögliche Hintererschließungen 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.

## **2.4 Brandschutz**

---

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung zu regeln.

## **3.0 Umweltbelange**

---

### **3.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

---

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche im Umfang von ca. 2,2 ha, die sich als Siedlungsbereich mit zugehörigen Ziergärten darstellt.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 ist das Plangebiet frei von Festlegungen. Hier wurde lediglich der vorhandene Siedlungsbereich nachrichtlich übernommen. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wolfenbüttel von 1997 und seine Teilfortschreibung 2005 ordnen den Bereich ebenfalls dem Siedlungsraum ohne besondere Maßnahmenziele zu. Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht auch nach Auswertung des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht.

Die Geltungsbereiche sind der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen zuzuordnen. Am Ostrand des Geltungsbereiches verläuft entlang der Ecker ein Hochwasserschutzgebiet. Aufgrund der unveränderten Nutzungsart sind negative Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des Gebiets durch die Planung nicht zu erwarten.

Um eine angemessene Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird Eingeschossigkeit festgesetzt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Struktur dem Ortsklima zuzuordnen. Eine Funktion als Ausgleichsraum für beeinträchtigte Wirkräume kann nicht erkannt werden. Im Hinblick auf die Lufthygiene ist von einer Belastung durch die angrenzende Landesstraße L 511 und Bundesstraße B 82 auszugehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden. Diese Beeinträchtigungen weisen nach der überschlägigen Ermittlung mit Blick auf die bestehenden Nutzungsrechte und Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Erheblichkeit auf. Mit Blick auf die o. g. geringen bis mittleren Beeinträchtigungen auf der einen Seite und der Bedeutung der Planung für die Sicherung und Entwicklung der Ortschaft Isingerode auf der anderen Seite, nimmt die Gemeinde Schladen diese Beeinträchtigungen aber in Kauf.

---

Gemeinde Schladen, Ortschaft Isingerode, Landkreis Wolfenbüttel

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht durchzuführen.

Die Gemeinde Schladen nutzt die durch den § 13a BauGB gegebenen Möglichkeiten und verzichtet auf die Festsetzung von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege zumal wie oben festgestellt, die Eingriffe nur eine geringe bis mittlere Erheblichkeit aufweisen.

### 3.2 Immissionsschutz

---

Südlich der Straße "Am Wannekop" existiert eine gewerbliche Nutzung (Fensterbaubetrieb), der über die Erstellung des Bebauungsplans "Südlich Am Wannekop" ermöglicht wurde. In diesem Zusammenhang waren bereits die Schutzansprüche der Nachbarschaft zu berücksichtigen, die durch die Bebauung im Planbereich bestand. Auch die östlich an den Gewerbebetrieb unmittelbar angrenzende Mischgebietsnutzung lässt darauf schließen, dass ein verträgliches Miteinander von Gewerbe und Misch- resp. Dorfgebiet Nutzung vorliegt. Sowohl in Misch- als auch in Dorfgebieten gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 60 dB/A tags und 50/45 dB/A nachts.

Ebenfalls ist aufgrund der gewachsenen Lage und der Festsetzung eines Dorfgebietes von einer verträglichen Nutzung zwischen Wohnnutzung und über den vorliegenden Bebauungsplan zu sichernden landwirtschaftlichem Betrieb auszugehen.

Insofern wird das Erfordernis für weitere Gutachten an dieser Stelle nicht gesehen.

### 4.0 Flächenbilanz

---

Der Bebauungsplan setzt auf rd. 2,2 ha Dorfgebiet (MD) fest.

Dabei entfällt auf das MD1 eine Fläche von rd. 0,43 ha, auf das MD2 rd. 1,79 ha.

### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Der **Landkreis Wolfenbüttel- untere Wasserbehörde-** weist in seiner Stellungnahme vom 23.05.2012 auf eine bestehende Einleitgenehmigung (wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.01.2006) in den Eckergraben hin. Sollten die angeführten Einleitmengen überschritten werden, ist ein erneuter Erlaubnisantrag zu stellen.

---

## 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat im Rathaus vom 16.02.2012 bis 01.03.2012 stattgefunden.

### - Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde abgesehen.

### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 26.04.2012 bis zum 29.05.2012 stattgefunden. In einer eingeschränkten Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 11.04.2012 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

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

---

Öffentliche Flächen werden nicht festgesetzt. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden insofern nicht erforderlich.

## 8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

---

Das Gebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen. Insofern werden keine neuen öffentlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Plans erforderlich.

---

Gemeinde Schladen, Ortschaft Isingerode, Landkreis Wolfenbüttel

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Plan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2012 bis 29.05.2012 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.09.2012 durch den Rat der Gemeinde Schladen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Schladen, den 13.11.2012

gez. Wiechens  
(Bürgermeister)

Siegel

gez. Memmert  
(Gemeindedirektor)