Samtgemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 148** Vorlage ist öffentlich Datum: 26.09.2017	

Tagesordnungspunkt

11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und aus dem Verfahren gem. § 4a Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 – 1. Halbsatz BauGB

b) Feststellungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:		*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
09.10.2017	Samtgemeindeausschuss					
11.12.2017	Samtgemeinderat					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz	EUR	verfügbar		EUR	

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Samtgemeinde-bürgermeister:
gez. Nitsche	gez. Janze
(Nitsche)	(Janze)

Beschlussvorschlag:

a) Der Samtgemeinderat schließt sich den in den Anlagen 1 und 2 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen (in den Anlagen als Beschluss bezeichnet) aus den Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 – 1. Halbsatz BauGB an.

b) Der Samtgemeinderat fasst den Feststellungsbeschuss und beschließt dazu die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Anlagen 3, 4 und 5) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und dem Verfahren nach § 4a Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 – 1. Halbsatz BauGB.

Der Samtgemeindeausschuss bereitet den Beschluss entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Parkallee“ der Gemeinde Grasleben wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilplan Grasleben erforderlich. Die Gemeinde Grasleben möchte mit diesem Bebauungsplan ein neues Wohngebiet zwischen Allerthalweg und Walbecker Straße im Osten der Ortslage von Grasleben realisieren. Mit der 11. Änderung soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Der Samtgemeindeausschuss hatte dazu in seiner Sitzung am 07.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilplan Grasleben gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Unterrichtung über die Planung während der Dienststunden im Rathaus in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 09.05.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 und § 4 a Abs. 1 BauGB beteiligt. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Planentwurfs für das Verfahren der öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte dann auf Beschluss des Samtgemeindeausschusses vom 13.03.2017 in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 04.05.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte dazu gleichzeitig im zusammengefassten Verfahren.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde im Anschluss an die erfolgte öffentliche Auslegung noch eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 – 1. Halbsatz BauGB erforderlich, da eine Fläche, die für eine Waldumwandlung vorgesehen ist, statt der bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Darstellung als gewerbliche Baufläche als Fläche für Wald darzustellen war.

Die im Rahmen der vorstehend genannten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sind in den dieser Vorlage beigefügten Anlagen 1 und 2 aufgeführt. Unter der Überschrift Beschluss ist jeweils ein Beschlussvorschlag formuliert. Mit diesem Beschluss wird festgelegt, wie mit den vorgetragenen Stellungnahmen umgegangen werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt, sich den formulierten Beschlussvorschlägen anzuschließen und den Beschluss unter a) zu fassen. Außerdem ist der Feststellungsbeschluss unter b) zu fassen. Die abschließende Beschlussfassung obliegt dem Samtgemeinderat. Anschließend wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landkreis Helmstedt zur Genehmigung eingereicht.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden zum Entwurf (Verfahren gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden zum Entwurf (Verfahren gem. § 4a (3) nach § 13 BauGB
3. Gebietsabgrenzung
4. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
5. Begründung

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

Anlage 1

SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 11. ÄNDERUNG

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGÜNDUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt **Stellungnahme vom 25.04.2017**

Zum Entwurf der im Betreff bezeichneten Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 25.05.2016 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen mitgeteilt, die teilweise auch grundsätzliche Fragestellungen betrafen. Seither ist der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung sowohl nach Nordwesten als auch nach Südwesten hin erweitert worden, die zukünftig vorgesehene "gewerbliche Baufläche" ist an drei Stellen zu Gunsten von "Flächen für die Landwirtschaft" bzw. einer "Grünfläche" verkleinert worden, die neu darzustellende "Wohnbaufläche" ist an ihrem nordöstlichen Rand ebenfalls gegen eine "Grünfläche" eingetauscht, im Gegenzug aber im Bereich der Walbecker Straße und des Allertalweges erweitert worden. Infolge dessen wird die bisher dargestellte "gemischte Baufläche", die zuletzt keine Rechtfertigung aus der örtlichen Situation mehr fand, vollständig getilgt werden. Schließlich soll gegenüber der früheren Entwurfsfassung eine kleine an den Allertalweg angrenzende Fläche aus der "Wohnbaufläche" gleichsam "herausgestanzt" werden, so dass es dafür bei der bisher dargestellten "Grünfläche" bleiben würde. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung teilweise umfangreich fortgeschrieben worden. Zu der aus alledem entstandenen Entwurfsfassung ergeben sich meinerseits folgende Bemerkungen.

Meine Anregungen zur Erweiterung des aktuellen Änderungsbereiches und zur daran anschließenden Überarbeitung des Darstellungsinhaltes unter Berücksichtigung der im Laufe der Zeit eingetretenen tatsächlichen Veränderungen sind teilweise berücksichtigt worden, teilweise aber auch unberücksichtigt geblieben. Die getroffene Entscheidung liegt weithin durchaus im Rahmen der Planungshoheit der Samtgemeinde, in zwei Punkten halte ich eine Korrektur allerdings für unbedingt erforderlich:

- Erstens überschneidet sich die neue "gewerbliche Baufläche" in ihrer Nordwestecke mit der Ersatzpflanzung, die im Zusammenhang mit der Waldumwandlung durch den zugehörigen Bebauungsplan "Parkallee" erforderlich wird. Sie wird dort in der Entwurfsbegründung als "externe Ausgleichsfläche 3" bezeichnet. Diese Überlagerung kann schlechterdings nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sein, denn mit der vorgesehenen Ersatzaufforstung wird die betroffene Fläche dauerhaft einer baulichen Nutzung entzogen, die Darstellung als "gewerbliche Baufläche" würde insoweit für unabsehbare Zeit obsolet. Wenn an der "externen Ausgleichsfläche 3" festgehalten werden soll, muss also die "gewerbliche Baufläche" in dem fraglichen Bereich durch eine "Fläche für Wald" oder eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ersetzt werden.

  Beschluss:

  Den Anregungen wird gefolgt. Die Plandarstellungen werden im Bereich der externen Ausgleichsfläche Wald geändert. Es erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Wald.

  Begründung:

  Die Samtgemeinde wird Ihren Flächennutzungsplan entsprechend ändern. Es erfolgt ein erneuter Verfahrensschritt gem. § 4a Abs. 3 BauGB, wobei die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird.

  Unabhängig davon erfolgt die Absicherung der Waldersatz-/ausgleichsfläche über städtebauliche Verträge, Grundbucheinträge etc.. Mit der Aufforstung und Entwicklung des Waldes wäre nach absehbarer Zeit zudem der Schutz nach Waldgesetzt gegeben.

- Zweitens hat die bisher dargestellte und bei der vorgesehenen Fassung der Änderung fortbestehende "Grünfläche" an der Südostseite des "Allertalweges" bereits in der Vergangenheit ihre Grundlage dadurch verloren, dass eine Bebauung erfolgt ist. Diese be-

ruht auf einer Baugenehmigung, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 NWaldLG eine besondere Waldumwandlungsgenehmigung entbehrlich gemacht und das Entscheidungsprogramm aus § 8 Abs. 3 bis 8 abgearbeitet hat. Der rechtliche Status als Wald, dessen Schutz die "Grünflächen"-Darstellung ursprünglich offenbar diente, ist also bereits beseitigt worden. Unter diesen Umständen sollte die Darstellung als "Wohnbaufläche" auch auf diese Fläche erstreckt und zu diesem Zweck die erfolgte Reduzierung des Änderungsbereiches an dieser Stelle rückgängig gemacht werden.

Beschluss:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die an die Grünfläche angrenzenden Bereiche wurden erst zum Verfahren gem. §§ 3(2)4(2) BauGB in die Planung aufgenommen. Damit erfolgte keine Reduzierung des Änderungsbereiches gegenüber den Flächen, die in dem Verfahren gem. § 4(1) BauGB ausgewiesen waren, sondern eine Ergänzung. Die Samtgemeinde behält sich vor Ihren Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bebauung entlang des Allertalweges wurde seinerzeit ein Bauantrag gem. § 34 BauGB gestellt und vom Landkreis genehmigt. Dabei wurde eine konkrete Ersatzfläche für den Wald bestimmt.

Das grundsätzlich problematische Nebeneinander von "gewerblicher Baufläche" und "Wohnbaufläche" wird nunmehr zu einem guten Teil dadurch entschärft, dass als "Puffer" eine "Grünfläche" zwischen die beiden Bauflächentypen geschoben wird, und wo die beiden Bauflächen weiterhin unmittelbar aneinanderstoßen, handelt es sich um eine historisch gewachsene Nachbarschaft, die lange vor Herausbildung des modernen Immissionsschutzrechts entstanden und heute als gegeben hinzunehmen ist. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes kann außerdem in Rechnung gestellt werden, dass eine "Abfederung" im Detail an diesen Stellen der Ebene des Bebauungsplanes vorbehalten ist. Damit mag damit dieser Konflikt hier ausreichend behandelt sein, zumal auch die Entwurfsbegründung in ihrem Abschnitt 1.3 Aussagen dazu enthält. Auf die Frage nach einem hinreichenden Schutz der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung vor gewerblichen Immissionen wird allerdings auf der Ebene der Bebauungsplanung noch näher einzugehen sein.

Die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird derzeit im Abschnitt 4.2.3 der Entwurfsbegründung mehr oder minder ausschließlich auf die Ebene des Bebauungsplanes verwiesen. Dies dürfte zu der bereits angesprochenen Überschneidung von "externer Ausgleichsfläche" und "gewerblicher Baufläche" geführt haben. Vor diesem Hintergrund empfehle ich dringend, dieses Thema zu vertiefen, zumal der Bebauungsplan zeitgleich aufgestellt wird und also bereits die Informationsbasis verfügbar ist und auch Erkenntnisse zu den in Betracht kommenden Kompensationsmaßnahmen vorliegen. Dass es an dieser Stelle noch keiner abschließenden Bilanzierung bedarf, steht bei alledem außer Frage.

Beschluss:

Die Plandarstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird zum Abschnitt 4.2.3 ergänzt.

In meiner vorausgegangenen Stellungnahme hatte ich den damals als Datenquelle verwendeten Landschaftsrahmenplan als wegen seiner "Grobkörnigkeit" unzureichende Datenbasis bezeichnet; daran halte ich fest. Inzwischen liegt neu eine Kartierung der Planungsgemeinschaft LaReG aus dem Jahre 2016 vor, die im Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes Verwendung finden soll, aber auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes Informationen liefern kann. Sie gibt allerdings nicht den in meinem Luftbildmaterial aus den Jahren 2010 und 2013 ersichtlichen Zustand als maßgebenden Referenzzustand wieder, sondern beschreibt hinsichtlich der Biotopstrukturen und der Realnutzung den Zustand aus dem August 2016, hinsichtlich der Avifauna denjenigen aus dem Frühjahr 2016. Zu diesen Zeiten hat nach der weit gehenden Beseitigung der ursprünglichen Struktu-

ren und großflächigen Grünland-Einsaaten bereits ein Vorbereitungsstadium für die geplante Bebauung und damit ein künstlich geschaffener Zustand geherrscht. Insofern ist auch diese Kartierung nur unter Vorbehalten verwendbar.

Beschluss:

Die Plandarstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Umnutzung zu einer Pferdeweide erfolgte mit dem Wechsel der Grundeigentümer, die Pferde halten und züchten, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Nutzung als Weidefläche und die in diesem Zusammenhang erfolgte Grünland-Einsaat einer Vorbereitung der Bebauung diente, zumal der Flächennutzungsplan schon vor der 11. Änderung Bauflächen (GI, G und MI) ausweist.

Meine Bedenken wegen der fehlerhaften Auswertung des Landschaftsrahmenplanes sind inzwischen durch eine umfangreiche Ergänzung des Abschnittes 4.2.1 Buchst. b) der Entwurfsbegründung erledigt worden. Nunmehr werden die dort enthaltenen Zielaussagen zutreffend wiedergegeben. Auch wird das Fehlen eines Landschaftsplanes für die Samtgemeinde Grasleben als naturschutzfachlichem Fachplan zur Ebene des Flächennutzungsplanes jetzt im Abschnitt 4.3.1 als "Schwierigkeit bei der Umweltprüfung" benannt.

Zur Frage möglicher Bodenverunreinigungen durch die gewerbliche Vornutzung des Geländes der Allerthal-Werke sind inzwischen ein "Bericht zu Grundwasseruntersuchungen auf dem Gelände der Allerthal-Werke in Grasleben" vom 23.09.2009 und ein Protokoll zu einem Ortstermin in dieser Sache am 12.08.2009 vorgelegt worden. Daraus ergibt sich, dass – wie bereits in meiner Stellungnahme vom 24.06.2016 mitgeteilt – durchaus Bodenverunreinigungen angetroffen worden waren, die allerdings – vorbehaltlich weiterer Untersuchungen und eines regelmäßigen Monitorings – vor dem Hintergrund des damals offenbar beabsichtigten Brachfallens des Geländes als unkritisch betrachtet worden sind. Außerdem wird in dem genannten Protokoll (in der Mitte der Seite 9) mitgeteilt, "dass erfahrungsgemäß bei dem vorhandenen Schadstoffpotenzial, der Schadstoffkonzentration und den besonderen Eigenschaften des örtlichen Grundwasserleiters eine Auswirkung über die Grundstücksgrenze (des vormaligen Werksgeländes) hinaus nicht zu erwarten ist". Im Hinblick darauf ist der Abschnitt 2.9 der Entwurfsbegründung neu eingefügt worden. Ebendort wird außerdem auf ein weiteres Gutachten aus dem September 2016 Bezug genommen, das einerseits in zwei Rammkernsondierungen innerhalb des aktuellen Planbereiches Ziegelbruch, Glas und Betonbruch erwähnt, andererseits aber mitteilt, die Analysen der entnommenen Bodenproben ergäben für alle Flächenbeprobungen die Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen.

Auf die zu beachtenden Besonderheiten beim als Kompensationsmaßnahme beabsichtigten Rückbau von Fundamenten im Bereich der ehemaligen Allerthal-Werke hatte ich bereits in der Stellungnahme vom 24.06.2016 hingewiesen. Dieser Hinweis ist inzwischen in den Abschnitt 7.0 auf Seite 22 der Entwurfsbegründung übernommen worden und braucht deshalb an dieser Stelle nicht wiederholt zu werden.

Bezüglich der archäologischen Fundhöffigkeit liegen mir gegenüber dem Zeitpunkt der Abgabe der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse vor.

Zur Frage des abwehrenden Brandschutzes ist inzwischen der Abschnitt 2.10 der Entwurfsbegründung ergänzt worden. Dort wird auch auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 hingewiesen, dass die einschlägigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung formuliert. Ob die sich daraus ergebenden Anforderungen auch erfüllt werden können, bleibt allerdings nach wie vor offen.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist inzwischen mit dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause eine Lösung abgestimmt worden, die eine Versickerung vorsieht, nachdem entsprechende Eigenschaften des Bodens gutachtlich nachgewiesen worden sind; damit ist dieser Punkt für die Ebene der Flächennutzungsplanung erledigt. Die Frage nach einer hinreichenden freien Reinigungskapazität der Kläranlage Grasleben wird am Ende des Abschnittes 2.8 der Entwurfsbegründung

durch die Mitteilung beantwortet, der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung habe auf Nachfrage mitgeteilt, die verfügbare Reinigungsleistung sei ausreichend.

Zum Entwurf des zugehörigen Bebauungsplanes "Parkallee" der Gemeinde Grasleben gebe ich parallel eine gesonderte Stellungnahme ab.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2 Regionalverband Großraum Braunschweig **keine Stellungnahme**

3 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel **Stellungnahme vom 20.04.2017**

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 23.05.2016 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der o. a. Flächennutzungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

In der Stellungnahme vom 23.05.2016 hatte die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Wolfenbüttel Folgendes mitgeteilt:

Durch die o. a. Flächennutzungsplanänderung werden Belange, die seitens des Geschäftsbereiches Wolfenbüttel zu vertreten sind, hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen südlich der freien Strecke im Abschnitt 30 der Landesstraße 651 in der Gemarkung Grasleben, berührt.

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Zu- und Ausfahrtsverbot an der freien Strecke der Landesstraße 651 ist zu berücksichtigen. Auch die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen hat rückwärtig über die Gemeindestraße "Allerthalweg" an die "Walbecker Straße" zu erfolgen.

Eine Sondernutzungserlaubnis östlich der Ortsdurchfahrtsgrenze Grasleben im Abschnitt 30 an der Landesstraße besteht nicht.

Einer Erschließung über das Flurstück-Nr. 1, Flur 16, Gemarkung Grasleben zwischen Landesstraße und Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes an die L 651 kann nicht zugestimmt werden, da die Zufahrt nach ihrer Beschaffenheit nicht dazu geeignet ist, den allgemeinen Verkehr aufzunehmen.
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht gefährdet werden.

Einzelheiten werden in den Bebauungsplanverfahren geregelt.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der Flächennutzungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.

Bemerkung:

Die Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im nachfolgenden Planverfahren bzw. im Rahmen der Realisierung.

4 NLWKN Braunschweig **keine Stellungnahme**

5 Unterhaltungsverband Oberaller **Stellungnahme vom 06.04.2017**

Gegen oben genannte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Begründung wird unter 2.8. Ver- und Entsorgung ausgeführt, dass für die Niederschlagswasserbewirtschaftung die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes untersucht wurde und in Teilen ein Gutachten vorliegt, auf dessen Basis die weitere Betrachtung vorgenommen wird. Ferner wird für den Fall, dass die Versickerung nicht möglich ist, die Schaffung von geeigneten Rückhalteeinrichtungen als Alternative genannt.

Die Varianten sind im Sinne des Unterhaltungsverbandes und werden daher begrüßt.

Beschluss:

Die Samtgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover — Stellungnahme vom 25.04.2017

Aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht CLZ** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans könnte eine Ferngasleitung der Avacon AG betroffen sein. Bitte beachten Sie, dass im Bereich von Leitungen Schutzstreifen zu beachten sind, die von Bebauung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten sind.

Avacon AG, Schillerstraße 3, 38350 Helmstedt

Bitte kontaktieren Sie den o. g. Leitungsbetreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7 Uniper Kraftwerke GmbH — Stellungnahme vom 05.04.2017

nicht betroffen

8 EEW Energy from Waste AG, Helmstedt — keine Stellungnahme

9 Avacon AG, Salzgitter — Stellungnahme vom 14.06.2017

Bitte entschuldigen Sie die verspätete Rückmeldung.

Wir danken für die Beteiligung an der Änderung des e.g. Flächennutzungsplans und nehmen wie folgt Stellung:

Im Maßnahmenbereich in Grasleben am Allerthalweg verläuft unsere stillgelegte Gashochdruckleitung Mariental - Grasleben (GTL0001052), mit einem Nenndurchmesser DN I00 und einem Nenndruck PN 16 bar.

Bei Ihrer weiteren Planung beachten Sie bitte Nachfolgendes:

Die o.g. Gashochdruckleitung ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 / Kapitel 3.1.2 verlegt.

Der Leitungsschutzstreifen umfasst den Trassenbereich der Gashochdruckleitung im Planungsbereich von 4,0 m bis 6,0 in, jeweils zur Hälfte vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Der DVGW - Hinweis GW 315 (Hinweis zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) ist grundsätzlich auch bei stillgelegten Gasleitungen zu beachten.

Innerhalb des Schutzbereiches sind keine Maßnahmen erlaubt, die den ordnungsgemäßen Bestand der stillgelegten Gasleitung gefährden könnten.

Sofern Rohrleitungsteile dieser außer Betrieb befindlichen Gasleitung bei der Ausführung der geplanten Baumaßnahme stören, können diese nach vorheriger Abstimmung mit uns, im Zuge der örtlichen Arbeiten zurückgebaut werden.

Dadurch entstehende zusätzliche Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass durch unsachgemäßes Hantieren an der Leitung Brand- und Gesundheitsgefahren durch ein eventuell mögliches Ausgasen von Inkrustierungen bestehen.

Oberirdische Vermarkungen / Signalisierungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung entfernt bzw. umgesetzt werden.

Arbeiten im Bereich der Gastransportleitungen erfordern dringend eine vorherige örtliche Einweisung durch unsere fachverantwortlichen Mitarbeiter.

Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig, mindestens 3 Wochen vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahme mit der zuständigen Avacon AG - Fachabteilung in Verbindung.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Jürgen Müller, Mobil: 0151 12291458.

Als Anhang erhalten Sie den entsprechenden Übersichtsplan.

Weitere Hinweise entnehmen Sie bitte der beigefügten Leitungsschutzanweisung.

Die weitere Planung stimmen Sie bitte mit uns ab.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Beschluss:

Die stillgelegte Grashochdruckleitung verläuft innerhalb des Allerthalweges, sowie auf dem Gelände der ehemaligen Allerthalwerke. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, bzw. der Realisierung von Baumaßnahmen.

10 TenneT TSO GmbH **Stellungnahme vom 10.04.2017**

nicht berührt

11 Landwirtschaftskammer Niedersachsen **Stellungnahme vom 24.04.2017**

Wir werden erneut an der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der Samtgemeinde Grasleben beteiligt. Nachdem wir die Planunterlagen geprüft haben, kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Der Planbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage von Grasleben, grenzt im Südwesten an die Walbecker Straße und ist komplett von Bebauung umschlossen.

Gegenüber der vorherigen Planung ist es zu einer Vergrößerung des gesamten Geltungsbereiches um ca. 3,6 ha gekommen. Auch wurden nochmals Änderungen der bisherigen Darstellungen vorgenommen, die der Tabelle Flächenbilanz unter Punkt 6 auf der Seite 21 des Begründungstextes zu entnehmen sind.

Wir erheben zur Planung keine Bedenken.

Beschluss:

Die Samtgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken erhoben werden.

12 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen **keine Stellungnahme**

13 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig **keine Stellungnahme**

14 Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e. V. **Stellungnahme vom 05.05.2017**

Nach Durchsicht der Unterlagen und Rücksprache mit der hiesigen Landwirtschaft nehmen wir aus Sicht der hiesigen Landwirtschaft wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Bedenken bestehen gegen die Planung nicht. Es ist positiv hervorzuheben, dass Rückumwandlungen von der bisherigen Darstellung "Industriegebiet (GI)" und "Gewerbliche Baufläche (G)" in "Fläche für die Landwirtschaft" geplant sind.

Beschluss:

Die Samtgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Niedersächsischen Landvolks keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

15 Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH **Stellungnahme vom 18.04.2017**

Durch die o. g. Bauleitplanungen werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

16 LEA – Ges. für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover **Stellungnahme vom 27.04.2017**

Die Unterlagen zu der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Grasleben haben wir durchgesehen. Südlich des Geltungsbereiches verlaufen die Bahnanlagen der öffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastruktur der Lappwaldbahn Service GmbH (LWS). Da auf Grund von Eisenbahnbetrieb Emissionen entstehen können, die ggf. im Bebauungsplan mit zu berücksichtigen wären, bitten wir Sie die LWS (/Am Bahnhof 4, 39356 Weferlingen) an diesem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben keine Einwände.

Beschluss:

Die Plandarstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Eisenbahnlinie befindet sich im ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung (ca. 400 m), und es finden nur sehr wenige Fahrten am Tag (ca. 2-Fahrten) statt, so dass davon auszugehen ist, das eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht vorliegt.

17 Deutsche Telekom Technik GmbH **Stellungnahme vom 12.04.2017**

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 Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

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

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

18 Deutsche Post AG, Bonn **keine Stellungnahme**

19 Vodafone Kabel Deutschland GmbH **Stellungnahme vom 05.05.2017**

keine Anregungen

20 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung **Stellungnahme vom 05.04.2017**

keine Bedenken

21 PURENA GmbH, Schöningen **Stellungnahme vom 03.04.2017**

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbereich der Purena GmbH.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der Avacon AG.

Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

22 LSW Netz GmbH & Co. KG **Stellungnahme vom 19.04.2017**

Wir nehmen Bezug auf das Schreiben der Samtgemeinde Grasleben vom 31.03.2017 "11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben". Im Plangebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung unseres Unternehmens. Diese bedarf besonderer Beachtung der Einhaltung von Sicherheitsabständen nach DIN EN 50431 – 1. Zu den zuvor genannten Abständen äußern wir uns im Rahmen des Bebauungsplanes. Anbei noch ein aktueller Auszug unseres Plans der genannten Freileitung. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Witterung von den Leiterseilen Eis- und Schneebrocken herunter fallen können. Die Haftung für hieraus entstehende mögliche Schäden können wir nicht übernehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Leitung verläuft vom nördlichen Ende des Allertalweges nach Norden oberirdisch. Innerhalb der Wohnbaufläche ist die Leitung in der Erde verlegt.

23 Avacon AG, Schöningen **Stellungnahme vom 04.05.2017**

Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 31.03.2017 übersandten Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans in Grasleben haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Wir gehen davon aus, dass unsere Netzanlagen im Bestand gesichert sind.

Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Beschluss:

Die Samtgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Avacon AG keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

24 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig **keine Stellungnahme**

25 Nds. Forstamt Wolfenbüttel **Stellungnahme vom 13.04.2017**

In Bezug auf die von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft nehme ich zu den vorliegenden Planungen wie folgt Stellung:

In dem Planbereich befindet (befand) sich ein Gehölzbereich im Süden des ehemaligen Betriebsgrundstücks der Allerthalwerke, der als Wald zu beurteilen ist. Dieser Wald ist im aktuell rechtsgültigen F-Plan als Industriegebiet bzw. gewerbliche Baufläche überplant (im RROP nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt). Eine Waldumwandlung wäre aufgrund dieser Rechtslage vom Grundsatz her möglich, wäre aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes waldrechtlich zu prüfen und abzuarbeiten, sofern dieses nicht bereits in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder einer rechtsverbindlichen Baugenehmigung geschehen ist.

Der Waldbereich gehört in den vorliegenden Planunterlagen zur 11. Änderung des FNP zu den dargestellten Grünflächen. Für den Waldbereich soll im Rahmen des Bebauungsplanes eine Waldumwandlung erfolgen. Hier sind dann die Regelungen zur Waldumwandlung sinngemäß zu berücksichtigen und abzuarbeiten (§ 8 Abs. 2 Satz 3 NWaldLG). Dieses ist nach den Ausführungen in den vorliegenden Planunterlagen auch so vorgesehen.

Weitere Anmerkungen zu den vorliegen Planunterlagen bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange nicht.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Waldumwandlung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

26 BAUID, Bundeswehr **keine Stellungnahme**

27 Bundespolizeidirektion Hannover **Stellungnahme vom 25.04.2017**

keine Anregungen

28 Industrie- und Handelskammer Braunschweig **Stellungnahme vom 05.04.2017**

Im Zuge der o. g. Flächennutzungsplanänderung soll eine Wohnbaufläche in südwestlicher Nachbarschaft der ehemaligen Allerthal-Werke dargestellt werden. Weiterhin soll für das verbleibende Grundstück der ehemaligen Allerthal-Werke statt eines Industriegebietes nun eine Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Nach unserer Kenntnis erfolgt der Planungsprozess auf Initiative der jetzigen Gewerbeflächeneigentümer, die sich in enger Abstimmung mit der (Samt-)Gemeinde Grasleben befinden. Da davon auszugehen ist, dass auf diesem Wege eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden kann, bestehen von unserer Seite gegen die o. g. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.

Beschluss:

Die Samtgemeine nimmt zur Kenntnis, dass seitens der IHK keine Bedenken vorgebracht werden.

29 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade **Stellungnahme vom 05.04.2017**

keine Bedenken

30 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg **keine Stellungnahme**

31 Staatliches Baumanagement Braunschweig **keine Stellungnahme**

32 Bischöfl. Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim **keine Stellungnahme**

33 Ev.-luth. Probstei Helmstedt **keine Stellungnahme**

34 Kirchenamt in Gifhorn **keine Stellungnahme**

35 Finanzamt Helmstedt **keine Stellungnahme**

36 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst **Stellungnahme vom 11.04.2017**

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

37 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt **keine Stellungnahme**

38 KVG Braunschweig mbH, Helmstedt **keine Stellungnahme**

39 Agentur für Arbeit Helmstedt **keine Stellungnahme**

40 Polizeikommissariat Helmstedt **keine Stellungnahme**

41 Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben **keine Stellungnahme**

42 Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter **keine Stellungnahme**

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/ BEGÜNDUNG

MITGLIEDSGEMEINDEN

M1	**Gemeinde Grasleben**	**keine Stellungnahme**
M2	**Gemeinde Mariental**	**keine Stellungnahme**
M3	**Gemeinde Querenhorst**	**keine Stellungnahme**
M4	**Gemeinde Rennau**	**keine Stellungnahme**

NACHBARGEMEINDEN

N1	**Stadt Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
N2	**Stadt Königslutter**	**keine Stellungnahme**
N3	**Samtgemeinde Nord-Elm**	**keine Stellungnahme**
N4	**Samtgemeinde Velpke**	**keine Stellungnahme**
N6	**Stadt Oebisfelde-Weferlingen**	**keine Stellungnahme**

Stellungnahmen Dritter sind während des Planverfahrens nicht vorgebracht worden.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			**1**
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 25.04.2017	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	4
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 20.04.2017	4
4	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme	4
5	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 06.04.2017	4
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 25.04.2017	5
7	Uniper Kraftwerke GmbH	Stellungnahme vom 05.04.2017	5
8	EEW Energy from Waste AG, Helmstedt	keine Stellungnahme	5
9	Avacon AG, Salzgitter	Stellungnahme vom 14.06.2017	5
10	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 10.04.2017	6
11	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 24.04.2017	6
12	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersach.	keine Stellungnahme	6
13	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	7
14	Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e. V.	Stellungnahme vom 05.05.2017	7
15	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	Stellungnahme vom 18.04.2017	7
16	LEA – Ges. für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover	Stellungnahme vom 27.04.2017	7
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 12.04.2017	7
18	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme	8
19	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 05.05.2017	8
20	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	Stellungnahme vom 05.04.2017	8
21	PURENA GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 03.04.2017	8
22	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 19.04.2017	8
24	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	9
25	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 13.04.2017	9
26	BAUID, Bundeswehr	keine Stellungnahme	9
27	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 25.04.2017	9
28	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 05.04.2017	9
29	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 05.04.2017	10
30	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	10
31	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	10
32	Bischöfl. Generalvikariat, Hildesheim	keine Stellungnahme	10
33	Ev.-luth. Probstei Helmstedt	keine Stellungnahme	10
34	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	10
35	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	10
36	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 11.04.2017	10
37	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme	10
38	KVG Braunschweig mbH, Helmstedt	keine Stellungnahme	10
39	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	10
40	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme	10
41	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	10
42	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	10
MITGLIEDSGEMEINDEN			**11**
M1	Gemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	11
M2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme	11
M3	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme	11
M4	Gemeinde Rennau	keine Stellungnahme	11
NACHBARGEMEINDEN			**11**
N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	11
N2	Stadt Königslutter	keine Stellungnahme	11
N3	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	11
N4	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	11
N6	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	11

Anlage 2

SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 11. ÄNDERUNG

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4a (3) nach § 13 BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGÜNDUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt — Stellungnahme vom 22.06.2017

Zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte ich zuletzt unter dem 25.04.2017 gegenüber dem betreuenden Planungsbüro eine Stellungnahme abgegeben und darin unter anderem Bedenken bezüglich der Überlagerung einer vorgesehenen Pflanzmaßnahme und einer Darstellung als "gewerbliche Baufläche" vorgetragen. Der innere Widerspruch dieser Überlagerung soll nun dadurch aufgelöst werden, dass – wie vorgeschlagen – die betroffene Fläche mit einer Darstellung als "Fläche für Wald" überzogen und die bisherige "gewerbliche Baufläche" dafür aufgegeben werden soll. Der übrige Inhalt der 11. Änderung soll unverändert beibehalten werden. Parallel dazu ist in der Entwurfsbegründung der neue Abschnitt 2.4 "Fläche für Wald" eingefügt worden, in dem die entsprechende Darstellung erläutert wird. Damit sind meine Bedenken in diesem Punkt ausgeräumt.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Bedenken des Landkreises bezüglich der Waldfläche ausgeräumt sind.

Die übrigen in der Stellungnahme vom 25.04.2017 mitgeteilten Planungsbeiträge behalten ihre Gültigkeit und wären folglich in die Abwägung einzubeziehen; dies gilt insbesondere für denjenigen, der die aus der aktuellen Änderung "ausgeklammerte" Fläche inmitten des "Mischgebietes" bzw. der zukünftigen "Wohnbaufläche" betrifft.

Beschluss:

Die Abwägung der Stellungnahme vom 25.04.2017 erfolgt im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gem. §§ 3(2)/4(2) BauGB.

2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen — Stellungnahme vom 22.06.2017

Wir werden erneut an der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der Samtgemeinde Grasleben beteiligt.

Nachdem wir die Planunterlagen geprüft haben, kommen wir zu dem Ergebnis, dass keine neuen landwirtschaftlich relevanten Änderungen vorgenommen wurden. Wir verweisen somit auf unsere Stellungnahme vom 24.05.2016 und 24.04.2017. Sie sind im vollen Umfang gültig.

Beschluss:

Die Abwägung der Stellungnahmen vom 25.05.2016 und 24.04.2017 erfolgt im Rahmen der Abwägung zu den Verfahren gem. §§ 3(1) und 4(2) BauGB.

3 LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg-Fallersleben — Stellungnahme vom 20.06.2017

Wie wir schon am 18.4.2017 mitgeteilt haben (an Stadtplanung Dr. Schwerdt), verläuft eine 20kV Freileitung unseres Unternehmens. Diese bedarf besonderer Beachtung der Einhaltung von Sicherheitsabständen nach DIN EN 50431 – 1. Zu den zuvor genannten Abständen äußern wir uns im Rahmen des Bebauungsplanes. Anbei noch ein aktueller Auszug unseres Plans der genannten Freileitung. . Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Witterung von den Leiterseilen Eis- und Schneebrocken herunter fallen können. Die Haftung für hieraus entstehende mögliche Schäden können wir nicht übernehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Leitung verläuft vom nördlichen Ende des Allertalweges nach Norden oberirdisch. Innerhalb der Wohnbaufläche ist die Leitung in der Erde verlegt.

4 Nds. Forstamt Wolfenbüttel — Stellungnahme vom 20.06.2017

In der Begründung der Planunterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der vereinfachten Änderung wird unter den Gliederungspunkten 1.1, 1.2, 1.3, 2.0, 4.1.1 und 4.3.3 die Ausweisung der Waldfläche als Ersatz für Waldumwandlungen im Plangebiet nicht angesprochen; dieses sollte der Vollständigkeit halber noch ergänzt werden (wird auch in den Planunterlagen unter Pkt. 2.4 als eigener Punkt behandelt).

Weitere Einwendungen oder Anmerkungen zu den vorliegenden Planunterlagen bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft nicht.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Nds. Forstamtes keine weiteren Einwendungen und Anmerkungen bestehen.

MITGLIEDSGEMEINDEN

M1 Gemeinde Grasleben, über: SG Grasleben **keine Stellungnahme**

GRUNDEIGENTÜMER

G1 Allerthal Gras Leben GmbH, Frau Paas/ Herrn Paas, Grasleben **keine Stellungnahme**

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			**1**
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 22.06.2017	1
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 22.06.2017	1
3	LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg-Fallersleben	Stellungnahme vom 20.06.2017	1
4	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 20.06.2017	1
MITGLIEDSGEMEINDEN			**2**
M1	Gemeinde Grasleben, über: SG Grasleben	keine Stellungnahme	2
GRUNDEIGENTÜMER			**2**
G1	Allerthal Gras Leben GmbH, Frau Paas/ Herrn Paas, Grasleben	keine Stellungnahme	2

Anlage 3

Samtgemeinde Grasleben
Landkreis Helmstedt

Flächennutzungsplan

11. Änderung

Gebietsabgrenzung



Der Änderungbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Grasleben, wie dargestellt.

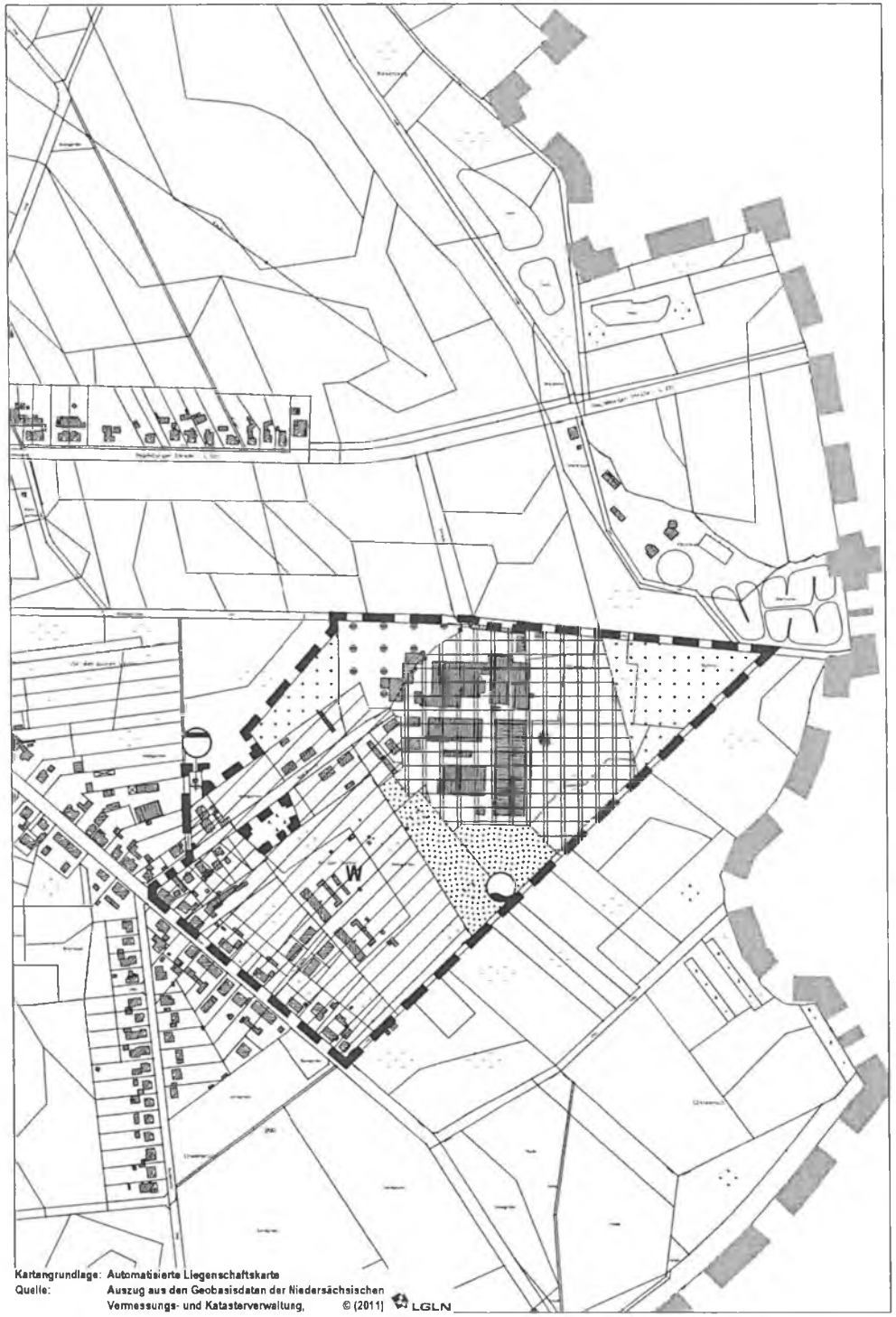
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

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

Anlage 4

Samtgemeinde Grasleben

Flächennutzungsplan 11. Änderung



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

W — Wohnbauflächen

G — Gewerbliche Bauflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Abwasser

Wasser

Grünflächen

Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Flächennutzungsplanänderung

N

M 1:5.000

Ausschnitt 1.1. Grasleben

Stand: § 4a (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt · Büro für Stadtplanung GbR · Wiesenhausdamm 7 · 38100 Braunschweig

Anlage 5

Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Feststellungsbeschluss

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Roschen; A. Hoffmann, M. Pfau, G. Winner, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**6**
2.1	Gewerbliche Baufläche (G)	6
2.2	Flächen für die Landwirtschaft	7
2.3	Grünfläche	7
2.4	Fläche für Wald	8
2.5	Wohnbaufläche (W)	8
2.6	Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser)	8
2.7	Verkehrliche Erschließung	8
2.8	Immissionsschutz	9
2.9	Ver- und Entsorgung	9
2.10	Bodenschutz	10
2.11	Brandschutz	11
3.0	**Nachweis über Wohnbauflächen**	**11**
4.0	**Umweltbericht**	**13**
4.1	Einleitung	13
4.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
4.1.2	Ziele des Umweltschutzes	13
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4.2.1	Bestand und Planung	14
4.2.2	Wechselbeziehungen	18
4.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	19
4.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	20
4.3	Zusatzangaben	21
4.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
4.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
4.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
5.0	**Maßnahmen der technischen Infrastruktur**	**22**
6.0	**Flächenbilanz**	**22**
7.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**23**
8.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**24**
9.0	**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB**	**25**
9.1	Planungsziel	25
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung	25
10.0	**Verfahrensvermerk**	**26**
Gutachten und Untersuchungen		**26**

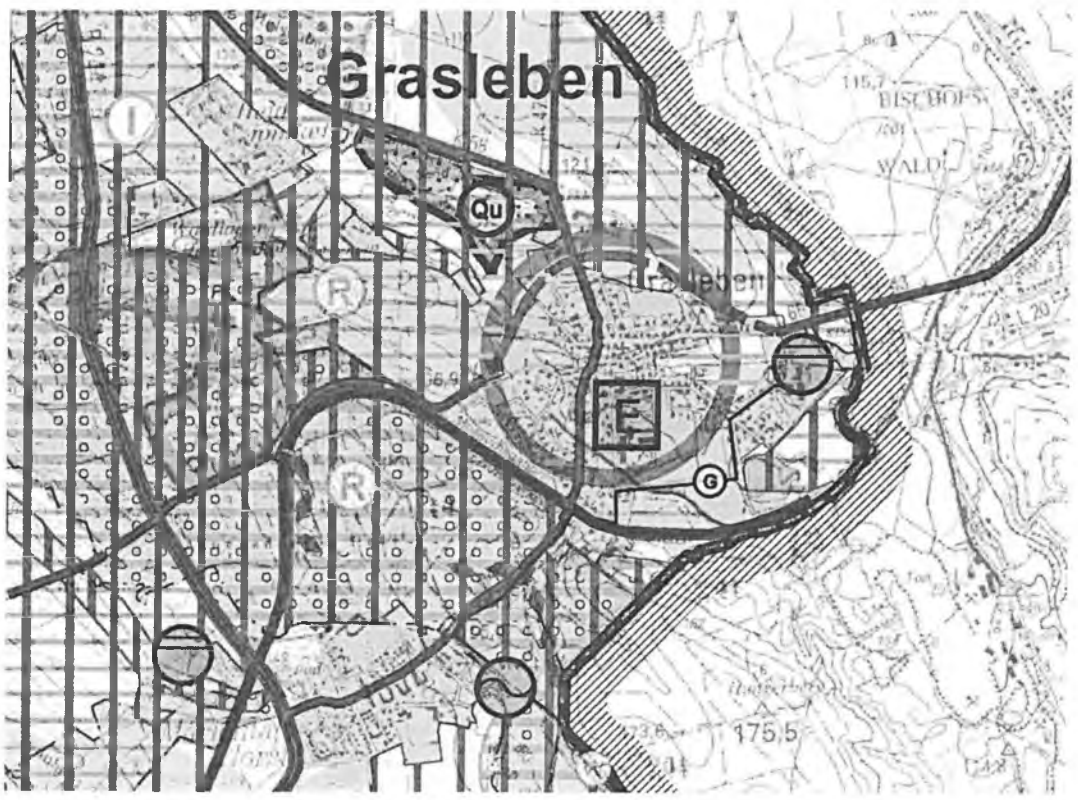
1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Grasleben liegt im Nordosten des Landkreises Helmstedt, im Einzugsbereich der Städte Wolfsburg und Helmstedt.

Für die Samtgemeinde Grasleben gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)[1]). Dieses 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 (Ziele der Raumordnung Z) Kap. 2.2.01). In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf vorzuhalten (Z Kap. 2.2.03).

Gemäß den Zielen zur allgemeinen Entwicklung des Landes sind zentrale Orte unterhalb von Mittelzentren, d. h. Grundzentren, in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen (B 6 02).



[1]) Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)[2]) wird der Gemeinde Grasleben in der Samtgemeinde Grasleben die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs).

Anschlüsse an das überregionale Straßenverkehrsnetz bestehen in Helmstedt und Rennau an die BAB 2 (Berlin – Dortmund) und über die die Samtgemeinde querenden Bundes- und Landesstraßen. Über Buslinien ist eine Einbindung in das lokale und regionale ÖPNV-Netz gegeben. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Helmstedt.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine Teilfläche in der Ortschaft Grasleben. Ziel ist die Änderung von Industriegebieten (GI) in gewerblichen Bauflächen (G), in Flächen für die Landwirtschaft und in Grünflächen, sowie die Änderung von in gewerblichen Bauflächen (G) in Wohnbauflächen (W) und in Flächen für die Landwirtschaft, sowie von Mischgebieten (MI) in Wohnbauflächen (W), sowie in eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen und im Osten der Gemeinde Grasleben.
Die Ortschaft Grasleben ist, wie oben erwähnt, Grundzentrum der Gemeinde. Entsprechend ist der Ort gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen sowie der öffentlichen Verwaltung ausgestattet. Die Grundversorgung ist durch entsprechende Lebensmittelversorger gedeckt. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion besitzt der Ort auch eine gewisse Bedeutung als Arbeitsstättenstandort. Die Gemeinde Grasleben ist zudem als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben "Erholung und Tourismus" gekennzeichnet.

Der für die Änderung vorgesehene Bereich ist frei von Vorsorge- oder Vorranggebieten im RROP und hier bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen. Südöstlich angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für die Erholung. Diese Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Änderungsabsicht entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Die Samtgemeinde Grasleben hat mit der Gemeinde Grasleben (rd. 2.400 Einwohnern) den Gemeinden Mariental, Querenhorst und Rennau insgesamt rd. 4.500 Einwohnern.

Grasleben wird von der Landesstraße L 651 gequert, die von der Bundesstraße B 244 westlich des Gemeindegebietes abzweigt. Die Landesstraße besitzt in diesem Verlauf eine Bedeutung als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung.

Der Planbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage von Grasleben und beinhaltet zum Teil das ehemalige Betriebsgrundstück der Allerthalwerke. Das Gebiet ist im RROP als Siedlungsfläche ausgewiesen und frei von Festlegungen. Insofern ist die Planung den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Der Planbereich grenzt im Südwesten an die Walbecker Straße.

Grundsätzlich gehen von der vorliegenden Darstellungsänderung, Wohnbauflächen, landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen, Flächen für Versorgung und gewerbliche Baufläche, keine Beeinträchtigungen auf die für den Planbereich getroffenen landes- oder regionalplanerische Festlegungen aus.

---

[2]) Zweckverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben bezieht sich auf die Gemeinde Grasleben. Sie wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist im Maßstab 1 : 5.000 für die Ortslagen (städtebauliche Aktivzone) und im Maßstab 1 : 25.000 für das Gemeindegebiet – mit Ausnahme der Rechteckausschnitte für die Ortslagen – dargestellt.

In einer Übersicht ist der Bereich mit dem Gegenstand der Änderung gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der aktuellen Baugesetzgebung führt die Samtgemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

Die vorliegende 11. Änderung bereitet die Änderung einer bisher als Industriegebiet (GI) ausgewiesenen Fläche in eine gewerbliche Baufläche (G) sowie eine gewerbliche Baufläche (G) und eines Mischgebietes in eine Wohnbaufläche vor. Außerdem werden Bereiche, die der Wohnnutzung dienen, von einem Mischgebiet bzw. Industriegebiet in Wohnbauflächen geändert. An der Nordwestseite des Allerthalweges hat sich inzwischen eine wohnbauliche Nutzung eingestellt, und auch entlang der Nordostseite der Walbecker Straße, so dass auch dort eine "Wohnbaufläche" dargestellt wird. Außerdem werden Flächen ausgewiesen, die nicht mehr gewerblich genutzt werden können und künftig wieder als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche dargestellt werden.

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wird für die Wohnbaufläche ein Bebauungsplan "Parkallee" aufgestellt.

Die Bauflächen werden nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen, um den Entwicklungsspielraum auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung offen zu halten. Zusammenfassend beinhaltet die vorliegende Planung die Änderung von Industriegebieten (GI) in gewerblichen Bauflächen (G), in Flächen für die Landwirtschaft, in Wald- und in Grünflächen, sowie die Änderung von in gewerblichen Bauflächen (G) in Wohnbauflächen (W) und in Flächen für die Landwirtschaft, sowie von Mischgebieten (MI) in Wohnbauflächen (W), sowie in eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen und im Osten der Gemeinde Grasleben. Zwischen der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche erfolgt eine Zäsur durch die Ausweisung einer Grünfläche.

Aufgabenträger für den öffentlichen Nahverkehr auf Schiene und Straße für den Großraum Braunschweig ist der Zweckverband Großraum Braunschweig. Die ÖPNV-Erschließung des geplanten Wohngebietes kann in Ergänzung vorhandener Buslinien erfolgen. Der Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig ist dabei zu beachten.

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

Die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans an geänderte Nutzungen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben hat für den südwestlichen Teilbereich u. a. die Ausweisung von Wohnbauflächen zum Ziel. Zur Konkretisierung wird an dieser Stelle ein Bebauungsplan mit dem Titel "Parkallee" aufgestellt.

Auch Flächen, die an das B-Plangebiet angrenzen, werden dahingehend geändert, dass der Darstellungsinhalt die in Teilen bereits vollzogene und die zukünftige Entwicklung realistisch abbildet.

Der nordöstlich an die Wohnbaufläche angrenzende Bereich wird künftig nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit besteht hier die Möglichkeit im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ein gegenüber der Wohnnutzung abgestuftes Gewerbegebiet auszuweisen.

Da für den Bereich der gewerblichen Bauflächen (G) keine verbindliche Bauleitplanung besteht, sind hier Bauanträge gem. § 34 BauGB erforderlich. Das hierbei anzuwendende Einfügungsgebot beinhaltet auch das Gebot zur Rücksichtnahme bezüglich des Immissionsschutzes gegenüber der künftigen Wohnbebauung.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet sind die üblichen Vorkehrungen, wie z. B. Gliederung, Abstand oder aktive Schutzmaßnahmen, zu treffen.

Durch die ausgewiesene Grünfläche wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Zäsur vorgenommen.

Darüber hinaus werden Industrieflächen und gewerbliche Bauflächen, die aller Voraussicht nach nicht mehr benötigt werden, aus der Flächennutzungsplandarstellung herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Planung sieht die Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer gewerblichen Baufläche im Nordosten von Grasleben. Diese beiden Flächen werden durch eine Grünfläche getrennt. Außerdem werden noch zwei bisher als Bauflächen ausgewiesene Bereiche in Flächen für die Landwirtschaft, sowie eine bisherige Baufläche in eine Fläche für Wald umgewandelt, da deren Ausweisung nicht mehr ihrer derzeitigen Nutzung entsprechen, bzw. als Waldausgleichsfläche herangezogen werden.

2.1 Gewerbliche Baufläche (G)

Die Bauflächendarstellung betrifft gewerbliche Bauflächen (ca. 5,33 ha) im Ostteil des Änderungsbereiches. Das Planungserfordernis ergibt sich u. a. daraus, dass die ehemaligen Allerthalwerke inzwischen stillgelegt wurden und künftig eine Nutzung als Industriegebiet nicht mehr beabsichtigt ist, zumal die angestrebte angrenzende Wohnnutzung nicht mit einer benachbarten uneingeschränkten Industrienutzung vereinbar wäre.

Die Fläche ist derzeit teilweise mit verschiedenen kleingewerblichen Nutzungen belegt, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Ein hier derzeit bestehendes Abbruchunternehmen hat lediglich den Abbruch der Gebäude der Allerthalwerke betrieben und wird danach nicht mehr vor Ort arbeiten.

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche müsste hier bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes in der verbindlichen Bauleitplanung in Nutzungs- und schalltechnischer Hinsicht auf das angrenzende Wohngebiet reagiert werden.

Da für den Bereich der gewerblichen Bauflächen (G) keine verbindliche Bauleitplanung besteht, sind Bauanträge gem. § 34 BauGB erforderlich. Das hierbei anzuwendende Einfügungsgebot beinhaltet auch das Gebot zur Rücksichtnahme bezüglich des Immissionsschutzes der benachbarten Nutzung.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet sind die üblichen Vorkehrungen, wie z. B. Gliederung, Abstand oder aktive Schutzmaßnahmen, zu treffen.

2.2 Flächen für die Landwirtschaft

Eine bisher im Nordwesten des Änderungsbereiches dargestellte gewerbliche Baufläche soll zukünftig wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden, da der südöstlich hiervon gelegene Teil im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung in Anpassung an die inzwischen eingetretene Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen wird und hier eine gewerbliche Nutzung nicht mehr umgesetzt werden soll.

Eine weitere Fläche im Nordosten des Änderungsbereiches die bisher als Industriegebiet dargestellt ist soll ebenfalls wieder in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert werden. Der Bereich liegt direkt an den Klärteichen und in einem Gebiet, welches die Voraussetzungen zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (LSG 9 Graslebener Plattenlandschaft).

2.3 Grünfläche

Im Zentrum des Änderungsbereiches wird eine Grünfläche (ca. 1,28 ha) ausgewiesen. Diese bildet eine Zäsur zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung.

Ein Teil dieser Grünfläche (ca. 0,63 ha) erfasst dabei eine ehemalige Waldfläche (Pappeln), die auch jetzt noch als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan "Parkallee") soll hier eine Waldumwandlung erfolgen. Gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 NWaldLG bedarf es keiner gesonderten Genehmigung der Waldbehörde, soweit die Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Das Alter des Waldbestandes ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien.

Voraussetzung für die Genehmigung der Waldumwandlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine zu leistende Ersatzaufforstung mit mindestens dem gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme. (s. auch Pkt. 2.4 dieser Begründung) Sie sollte mindestens die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion). Auch eine entsprechende Ersatzaufforstung wird im Bebauungsplan geregelt.

Bei der verbleibenden Grünfläche handelt es sich um im B-Plan ausgewiesene Ausgleichsflächen (Anpflanzungsfestsetzung und Feuchtbiotop).

2.4 Fläche für Wald

In der Nordwestecke wird eine Fläche, die bisher als "Industriegebiet" ausgewiesen ist und bei den bisher durchgeführten Verfahrensschritten neu als "gewerbliche Baufläche" dargestellt wurde erfolgt eine Ausweisung als "Fläche für Wald", da hier eine Ersatzpflanzung, die im Zusammenhang mit der Waldumwandlung durch den zugehörigen Bebauungsplan "Parkallee" erforderlich wird, vorgenommen werden soll. Sie wird dort in der Entwurfsbegründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan als "externe Ausgleichsfläche 3" bezeichnet. Mit der vorgesehenen Ersatzaufforstung wird die Fläche dauerhaft einer baulichen Nutzung entzogen.

2.5 Wohnbaufläche (W)

Die südwestlichen Änderungsflächen werden teilweise an die aktuelle Nutzung (Wohnen) angepasst, bzw. für künftige Wohnnutzungen vorbereitet.

Die Konkretisierung erfolgt für den überwiegenden Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan "Parkallee".

Die Änderung von Industrie- und gewerblichen Bauflächen (GI/G) und Mischgebiete (MI) in Wohnbaufläche führt erfahrungsgemäß zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades, da sich die hieraus entwickelbaren Baugebiete u. a. durch eine geringere zulässige Grundflächenzahl bestimmen.

Selbst bei Ausnutzung der, ohne besondere städtebauliche Gründe, maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (mit Überschreitung bis 0,6) in einem Wohngebiet bleibt der Ausnutzung noch hinter der in einem Gewerbegebiet oder Mischgebiet zulässigen Ausnutzung (maximal 0,8 nach § 17 BauNVO) zurück.

2.6 Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser)

In einem kleinen nordwestlichen Teilbereich wird eine vorhandene Abwasseranlage (Pumpe) planungsrechtlich erfasst.

2.7 Verkehrliche Erschließung

Für die gewerbliche Baufläche existiert auf Grund der bisherigen, inzwischen aufgegebenen, industriellen Nutzung eine interne Erschließung, die über den Allertalweg an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden ist. Es ist davon auszugehen, dass diese auch weiterhin genutzt werden kann.

Für die Wohnbaufläche wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die verkehrliche Erschließung festzusetzen sein. Dabei wird ein Anschluss an die Walbecker Straße erfolgen.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.8 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung werden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen ausgewiesen. Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und eines entsprechenden Bebauungsplans, der im Parallelverfahren aufgestellt wird (B-Plan "Parkallee"), werden südlich der gewerblichen Baufläche weitere Wohnnutzungen geplant.

Vom Grundsatz her sind immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen gegeben. Hier kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Abstände von Wohngebieten und gewerblichen Nutzungen oder andere Maßnahmen, wie eine Gliederung des Gewerbegebietes, ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen gewährleistet werden.

Als Zäsur zwischen den beiden Nutzungen wird eine breite Grünfläche als Weidefläche und Feuchtbiotop sowie teilweise mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Da für den Bereich der gewerblichen Bauflächen (G) keine verbindliche Bauleitplanung besteht, sind Bauanträge gem. § 34 BauGB erforderlich. Das hierbei anzuwendende Einfügungsgebot beinhaltet auch das Gebot zur Rücksichtnahme bezüglich des Immissionsschutzes.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet sind die üblichen Vorkehrungen, wie z. B. Gliederung, Abstand oder aktive Schutzmaßnahmen, zu treffen.

2.9 Ver- und Entsorgung

Die **Müllentsorgung** für die gewerbliche Baufläche erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Da es sich bei dem nordöstlichen Planbereich um die Änderung eines Industriegebietes (GI) in eine gewerbliche Baufläche (G) handelt, ergeben sich gegenüber den derzeitigen Bedingungen zur Bereitstellung der Müllbehälter, der Wertstoffe sowie des Grob- und Sperrmülls keine Änderungen.

Für den südwestlichen Teilbereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wird ebenfalls die Müllentsorgung des Landkreises Helmstedt zuständig sein.

Da Informationen zu konkreten bilanzierbaren Eingriffen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorliegen und Maßnahmen der **Niederschlagswasserbewirtschaftung** nicht festgesetzt werden können, bleibt dies den entsprechenden Bebauungsplänen vorbehalten. Das Ziel ist es, dass nach der Realisierung der Vorhaben die Abflussrate des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet dem Zustand vor der Planung entspricht. In Bezug auf den Umgang mit dem auf den Grundstücken anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Versickerungsmöglichkeit oder Alternativen geprüft.

Für die Ortslage von Grasleben liegt ein im Auftrag der Samtgemeinde Grasleben angefertigtes Baugrundgutachten zur Versickerung von Niederschlagswässern der

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH aus Bremen aus dem Jahr 1998 vor. Dazu wird auf die Beurteilung des Baugrundes bezüglich der Versickerungsfähigkeit verwiesen. Für den Geltungsbereich der 11. Änderung wird die Versickerungsmöglichkeit in dem vorliegenden Gutachten als möglich beurteilt. Für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt allerdings nur das Ergebnis einer Bohrung vor, so dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens für diesen Bereich noch genauer zu untersuchen ist. Sofern eine gezielte schadlose Versickerung nicht möglich sein sollte, wird alternativ die Beseitigung des Niederschlagswassers über geeignete Rückhalteeinrichtungen mit Notüberlauf in den östlich an das Plangebiet angrenzenden Vorfluter als Lösung verfolgt.

Inzwischen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Parkallee" für diesen Bereich ein "Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016) erstellt. Dieses stellt an Hand von Versickerungsversuchen dar, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte der vorkommenden Fein- und Mittelsande variieren, jedoch als durchlässig zu beurteilen sind.

Ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers wird vom Ingenieurbüro Weinkopf, Helmstedt erstellt. Nach dem Gutachten ("Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016, ergänzt durch Schreiben vom 21.12.2016) ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich, so dass das Niederschlagswasser der Grundstücke und der geplanten Straßen versickert werden kann.

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise erschlossen und kann über Erweiterungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben.

Die Samtgemeinde Grasleben hat die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke einschließlich der Abwasserbeseitigungspflicht mit Vertrag vom 26.09.2002 auf den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) übertragen. Der WVV ist daher für die Abwasserbeseitigung verantwortlich.

Der Wasserverband Vorsfelde teilt auf Anfrage mit, dass die Kläranlage Grasleben für das geplante Baugebiet B-Plan "Parkallee" hinsichtlich seiner Abwasserreinigungsleistung ausreichend ist.

2.10 Bodenschutz

Im Jahr 2009 wurde im Auftrag der damaligen Eigentümerin, der Allerthal Wohnungsbaugesellschaft mbH eine umwelthygienische Untersuchung für das Gelände der ehemaligen Allerthalwerke in Auftrag gegeben, um den Abbruch von Gebäuden und eine Nutzungsänderung des ehemaligen Gewerbegrundstücks vorzubereiten (Umwelt und Baugrund Consult, Overath). In einem Ortstermin am 12.08.2009 mit den betroffenen Behörden wurde festgehalten, dass aufgrund der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse unter dem Gesichtspunkt Bodenschutz davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden in umwelthygienisch relevanter Größenordnung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Die Untersuchungsergebnisse ist im Protokoll vom 13.08.2009 festgehalten worden.

Das Gebiet der Wohnbaufläche der 11. Änderung des F-Planes gehörte nicht zum Gelände der ehemaligen Allerthalwerke. Gewerbliche Nutzung hat dort nicht stattgefunden. Daher wurde dieser Bereich seinerzeit auch nicht untersucht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Parkallee" wurde ein "Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis: "Die Analysen der Bodenproben ergaben für alle Flächenbeprobungen die Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen".

2.11 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde die Grundversorgung mit Löschwasser. Die Grundversorgung mit Löschwasser richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in einem Schutzbereich/Baugebiet. Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung werden Baugebiete klassifiziert und in dem technischen Regelwerk DVGW Arbeitsblatt W 405 anhand der Gefahr der Brandausbreitung die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf der jeweiligen Klasse angegeben. Die Grundversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz und/oder durch andere Maßnahmen sichergestellt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge für das neu entstehende Wohngebiet wird nach Tabelle 1 DVGW Arbeitsblatt W 405 mit 96 m³/h angesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr, sowie dem Wasserverband Vorsfelde und Umgebung entsprechend geplant.

Für die Berechnung der Löschwasserversorgung für das Wohngebiet soll das Arbeitsblatt W 405 von DVGW "Grundschutz" und für das Gewerbegebiet "Objektschutz" angewandt werden. Ebenso ist die DIN 18 230 zu beachten.

3.0 Nachweis über Wohnbauflächen

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans werden in der Gemeinde Grasleben neue Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die neu dargestellte Wohnbaufläche in Grasleben umfasst ca. 7.41 ha, davon sind ca. 3,5 ha bebaut oder versiegelt, bzw. waren bis vor kurzer Zeit noch bebaut bzw. versiegelt. Unter Berücksichtigung von Erschließung, Abstands- und Rückhalteflächen sowie einer Ortsrandeingrünung könnten hier aufgrund der nachgefragten großen Grundstücke ca. 44 Wohnhäuser entstehen.

In Kapitel 1.3 "Eigenentwicklung" formuliert das RROP 2008 die Grundsätze der Eigenentwicklung, wonach ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner zugrunde gelegt werden sollen. In der Begründung zum RROP 2008 wird erläutert, welche Komponenten dabei abgedeckt werden:

Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum,

- Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung,
- Bedarf für zuwandernde Bevölkerung, wobei die Zuwanderung der Ortsgröße angemessen sein muss.

Die Gemeinde Grasleben weist für die Einwohnerstatistik eine Einwohnerzahl von ca. 2.400 aus.

Allein unter Anwendung der Orientierungswerte für die Eigenentwicklung des RROP 2008 (3,5 WE je 1.000 Einw./Jh.) ergibt sich für Grasleben Folgendes:

- Eigenentwicklung Wohneinheiten/Jahr laut RROP 2008

$$\frac{2.400}{1.000} \times 3{,}5 = 8 \text{ WE/J.}$$

Die Fläche würde den kurzfristigen Bedarf zur Eigenentwicklung in Grasleben für ca. 5 Jahre decken. Darüber hinaus ist die Gemeinde Grasleben, wie oben erwähnt, Grundzentrum in der Samtgemeinde mit einer ausgeprägten Wohnfunktion mit einem Bedarf über die Eigenentwicklung hinaus.

4.0 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Grasleben stellt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans auf, um eine bisher als Industriegebiet (GI), gewerbliche Baufläche (G) oder Mischgebiet (MI) ausgewiesene Fläche einerseits in eine gewerbliche Baufläche (G), in eine Wohnbaufläche (W) und in eine Grünfläche zu ändern. Außerdem werden noch zwei, bisher als Bauflächen ausgewiesene Bereiche, in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird für einen Teil der Wohnbaufläche ein Bebauungsplan "Parkallee" aufgestellt.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft[3])
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen[4])[5])

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) und der Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Die Untersuchung der Flächen erfolgte zunächst über eine Luftbildauswertung, die dann durch eine Augenschein-Bestandsaufnahme der Flächen konkretisiert wurde. Die Begehung wurde im März 2016 durchgeführt.

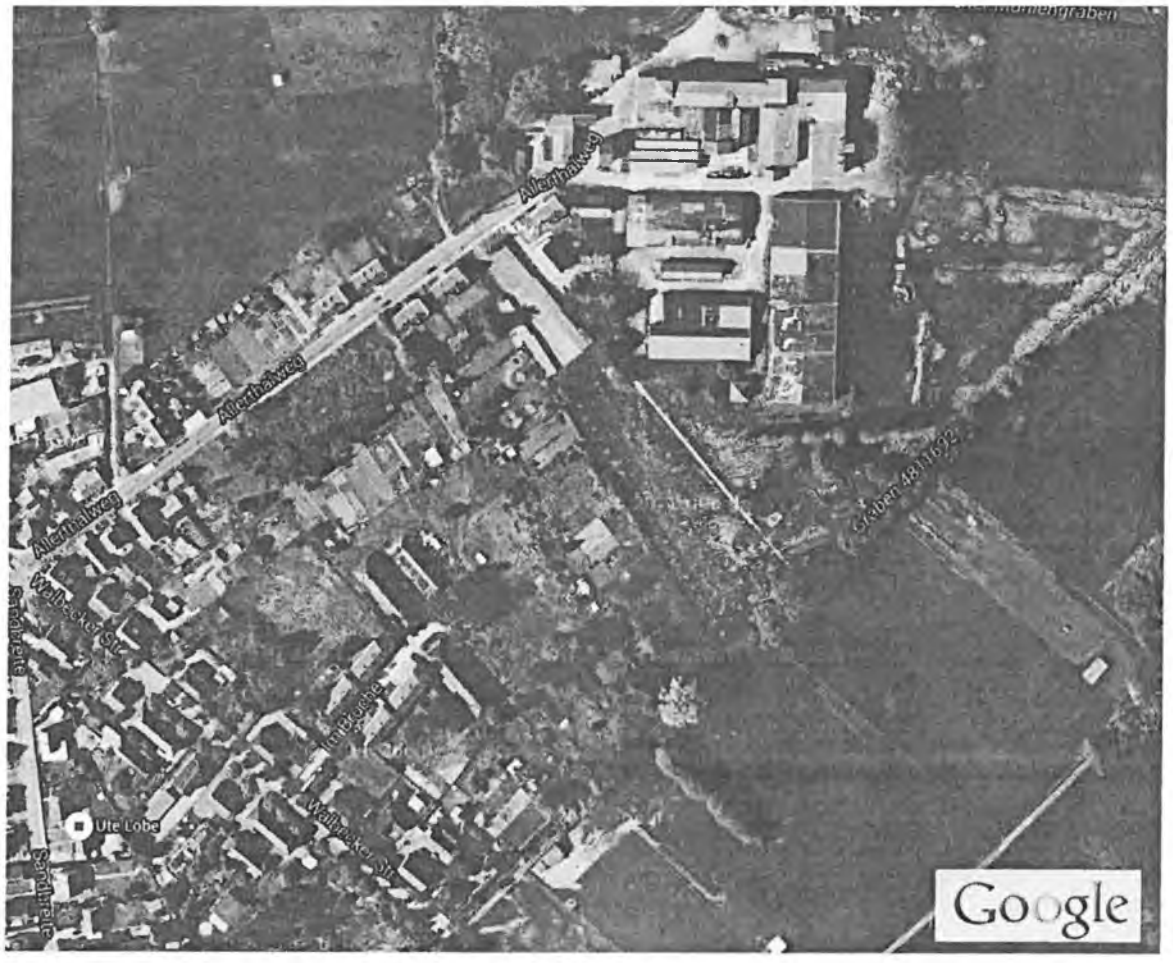
Darüber hinaus wurde im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans "Parkallee" für einen großen Teil des Änderungsbereiches eine artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine Biotoptypenkartierung durch die Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG, Braunschweig durchgeführt.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Gesamtschau zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen führen können.

---

[3]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[4]) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[5]) DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Planbereich ohne Maßstab

4.2.1 Bestand und Planung

a) Naturräumliche Schutzgüter

Das Plangebiet stellt sich im Nordosten als gewerblich genutzter, bebauter Bereich dar, der südwestliche und nordwestliche Teil ist entlang der vorhandenen Straßen überwiegend eine Wohnbebauung vorhanden. Ein zentraler südlicher Bereich, der neu als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, wird derzeit überwiegend als Grünland, Weide, genutzt. Das RROP stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich/ bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar, darüber hinaus werden für das Areal keine naturschutzfachlichen Festlegungen getroffen. Östlich des Planbereiches sind im RROP Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für die Erholung ausgewiesen. Im nordöstlichen Teilbereich (G) ist ein Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Zentrale Kläranlage) ausgewiesen.

Im Zielkonzept sowie bei den Einzelzielen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt bestehen für den Planbereich keine Vorgaben. Einzelne Bereiche im Nordwesten und Südwesten der Änderungsfläche liegen laut Landschaftsrahmenplan (Karte 7) teilweise in dem Zieltyp-III-Gebiet "Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten für die Schutzgüter des Naturschutzes". Hinsichtlich der Lebensräume bezieht sich dieses naturschutzfachliche Ziel vorrangig auf die gegliederte Ackerlandschaft, naturnahe Stillgewässer, Schwerpunktraum Sukzession und Wälder trockener Standorte.

Ein Teil des Planänderungsbereiches liegt in einem Gebiet, welches die Voraussetzungen zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (LSG 9 Graslebener Plattenlandschaft). Nach der Karte 8.1. grenzt das LSG 9 im Südosten an das Plangebiet. ES erfasst die östliche Spitze der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen, die bisher noch nicht bebaut ist. Dieser Teil, der bisher als Industriegebiet ausgewiesenen Fläche (Dreiecksfläche) wird in Fläche für die Landwirtschaft geändert, um der Voraussetzung zur Ausweisung als Landschaftsschutz gerecht zu werden.

Das Zieltyp-III-Gebiet umschließt die gesamte Ortslage von Grasleben eng und führt zu einer starken Einschränkung der städtebaulichen Entwicklung. Die Gemeinde hat sich daher vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für die Änderung ausgewiesener Bauflächen im FNP, die zudem durch bauliche Anlagen vorbelastet sind, entschieden.

Insgesamt erfolgte die Untersuchung der Flächen zunächst über eine Luftbildauswertung, die dann durch eine Begehung konkretisiert wurde. Die derzeit im Netz verfügbaren Luftbilder zeigen einen inzwischen überholten Stand. Große Teile der künftigen Wohnbaufläche sind mit einer Neueinsaat als Weidefläche hergerichtet. Die ehemalige kleingärtnerische Nutzung existiert nicht mehr. Gehölze sind größtenteils nicht mehr vorhanden. Die gewerbliche Baufläche wurde außerdem auch großflächig umgestaltet, wobei es zu Entsiegelungen und naturschutzfachlichen Aufwertungen, z. B. durch Gehölzpflanzungen, gekommen ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans "Parkallee" für einen großen Teil des Änderungsbereiches eine artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine Biotoptypenkartierung durch die Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG, Braunschweig durchgeführt.

Aufgrund der teilweise intensiven Vorprägung der Flächen durch landwirtschaftliche Nutzungen und Versiegelungen ist nicht von einer Bedeutung des Plangebietes für besonders oder streng geschützte Arten auszugehen. Die Vor-Ort-Begehung und eine artenschutzrechtlich Beurteilung haben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2016 innerhalb der Brut- und Setzzeiten stattgefunden. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten haben sich hierbei nicht ergeben. Im Rahmen der Überprüfung der Planwerke (RROP, Landschaftsrahmenplan, FNP; Fachkarten des NLWKN und LBEG) konnte ebenfalls keine Anhaltspunkte hinsichtlich einer besonderen Bedeutung der Flächen für die Natur und Landschaft gefunden werden. Demzufolge ist die Beschreibung der Bedeutung der Flächen für den Artenschutz grundsätzlicher Natur. Die Gemeinde erachtet die angewendeten Methoden als angemessen und ausreichend.

Da es sich bei der Änderung um den vorhandenen Siedlungsbereich von Grasleben handelt, zeigt der Landschaftsrahmenplan die Flächen entsprechend mit einer Grundbedeutung bzw. Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark einschränkte bis eingeschränkte Leistungsfähigkeit), eine Beeinträchtigung oder besondere Bedeutung liegt nicht vor.

Das Vorkommen von Feldhamstern kann, obwohl der Änderungsbereich grundsätzlich zu seinem Verbreitungsgebiet zählt, ausgeschlossen werden, da aufgrund der geringen Größe der isolierten Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage und der aktuellen Nutzungsstrukturen nicht mit einem Vorkommen zu rechnen ist. Ebenfalls gegen das Auftreten von Feldhamstern spricht, dass die Weideflächen, frisch umgebrochen und eingesät (Grasland) sind. Dadurch steht dem Hamster hier keine Nahrung zur Verfügung. Auch bei der Bestandsaufnahme durch die LaReG wurden keine Hamster kartiert. Ungeachtet dessen gilt in Bezug auf den Feldhamster ohnehin, dass hier das Artenschutzrecht direkt greift und, sofern Feldhamster zukünftig festgestellt werden, hier eine entsprechende Vorsorge getroffen werden muss. Aufgrund der isolierten Lage der Landwirtschaftsfläche und der Vorprägung geht die Gemeinde davon aus, dass im Eintrittsfall eine Befreiungslage erkennbar sein könnte.

Feldlerchen zählen zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meidungsverhalten gegenüber Bebauung und Gehölzstrukturen auf. Da sich die Fläche deutlich im räumlichen Einflussbereich von Bebauung und Gehölzstruktur befindet, kann nicht von einem Vorkommen der Feldlerche ausgegangen werden. Auch bei der Bestandsaufnahme durch die LaReG wurden keine Feldlerchen kartiert.

Hinweise auf weitere besonders oder streng geschützte Arten, für die der Änderungsbereich von Bedeutung ist, ergaben sich im Rahmen der Begehung, eine artenschutzrechtlich Beurteilung oder bei der Auswertung der Planwerke nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkallee" wurde ein "Kartierbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung" – der Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, erstellt.

Zum Artenschutz wird dabei Folgendes festgestellt:

Vögel - Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Bruthöhle des Stares und sein Nahrungshabitat geht über die Grenzen des Gebietes hinaus. In den Gebüschen brütet sehr wahrscheinlich der Bluthänfling. Die Art findet in den geplanten Gebüschpflanzungen neue potenzielle Brutplätze, wenn einheimische junge Nadelbäume und Dornsträucher genutzt werden (vgl. Suedbeck et Al. 2005, S. 668). Die Rauchschwalbe brütet vermutlich in den Stallanlagen auf dem Gelände der ehemaligen Allerthalwerke. Das Untersuchungsgebiet stellt nur einen geringen Teil ihres Nahrungshabitats dar. Kartierbericht B-Plan Parkallee Grasleben September 2016.

Als Ersatz für die verlorenen Bruthabitate sind ein artspezifischer Nistkasten für den Haussperling (NABU 2016A: WWW oder vergleichbar) und zwei Halbhöhlenkästen (NABU 2016B: WWW oder vergleichbar) für den Hausrotschwanz an verbleibenden Gebäuden im Umfeld anzubringen. Für die Artengruppe der Vögel ist unter diesen Voraussetzungen nicht mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Fledermäuse - In Bezug auf die Fledermäuse verbleiben im Umfeld genügend potenzielle Jagdgebiete. Im Zuge der Bauarbeiten ist nächtliche Bautätigkeit zu vermeiden, da durch künstliche Lichtquellen Lockeffekte auf Insekten und somit auch auf Fledermäuse entstehen. Für die Artengruppe der Fledermäuse ist unter diesen Voraussetzungen nicht mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Amphibien - Es wurden im Untersuchungsgebiet keine Amphibienarten gemäß Anhang IV FFH-RL festgestellt. Falls im Zuge der Bauarbeiten Amphibien festgestellt werden, so sind Maßnahmen zu ihrem Schutz vorzusehen. Für Amphibien nach Anhang IV FFH-RL ist unter diesen Voraussetzungen nicht mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Innerhalb der durchgeführten Biotoptypenkartierung wird festgestellt, dass der bisher überwiegend nicht bebaute Teil der neu dargestellten Wohnbaufläche hauptsächlich aus Grünland - Einsaat (GA) besteht, die als Pferdeweide genutzt wird.

An den Wegrändern im mittleren bis nördlichen Bereich haben sich kleine Bereiche halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM) gebildet. Im südlichen Bereich hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt.

In Randbereichen und anderen kleineren Bereichen des Untersuchungsgebietes hat sich Ruderalflur unterschiedlicher Ausbildung gebildet.

Daneben wurden noch mehrere Einzelbäume (HBE) und kleine Einzelgebüsche (BE) kartiert sowie Fels-, Gesteins- und Offenlandbiotope kartiert.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt bestehen für den Planbereich keine Vorgaben. Nördlich und südlich des Planbereiches besteht für zwei Gewässer das Ziel einer "naturnahen Entwicklung von Stillgewässern", wobei sich das südliche Gewässer innerhalb eines Naturschutzgebietes befindet.

Die Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft wird als mäßig beeinträchtigt eingeschätzt. Bezüglich des Teilaspekts Luft/ Klima wird eine stark beeinträchtigte Leistungsfähigkeit attestiert.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um Podsol-Braunerde, stark beeinträchtigt mit teilweise sehr hohem Verdichtungsrisiko. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das Retentionsvermögen des Grundwassers ist ebenfalls als stark beeinträchtigt zu bewerten.

Die geplante Inanspruchnahme der bisher als Industriegebiet, Gewerbegebiet und gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche im Rahmen einer gewerblichen Baufläche und einer Wohnbaufläche führen bei der Umsetzung zu Eingriffen, insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Versiegelungen, die jedoch im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen voraussichtlich geringer ausfallen wird, als dies bei einer gewerblichen Nutzung zulässig wäre.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden wegen der vorhandenen durch Gebäude geprägten Ortsansicht und der zu erwartenden Höhenentwicklung nicht vorbereitet. Nach der Umsetzung grüngestalterische Maßnahmen verbleiben voraussichtlich für das Ortsbild keine Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen in erheblichem Umfang für die Schutzgüter mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Wasser (in Teilbereichen) sind insofern nicht zu erwarten.

Der Artenschutz gilt weiterhin unabhängig. So gelten nach § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes eine Reihe von Verboten, darunter auch ein Fang-, Verletzungs- und Tötungsverbot in Bezug auf einzelne Individuen sowie ein Entnahme- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere. Sollten daher zu einem späteren Zeitpunkt geschützte Tiere in den Baugebieten aufgefunden werden, ist vor einer baulichen Inanspruchnahme des jeweiligen Bereichs eine Ausnahmegenehmigung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde vom Eingriffsverursacher zu beantragen und ein Ersatzlebensraum nachzuweisen.

b) Schutzgut Mensch

Durch die vorliegende Änderung werden potentielle Emissionsquellen durch die Änderung von Industriegebieten in gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen planungsrechtlich reduziert.

Vom Grundsatz her sind immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Nachbarschaft gewerblicher Bauflächen und Wohnnutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen.

Zurzeit besteht für den Bereich der gewerblichen Bauflächen (G) keine verbindliche Bauleitplanung, daher sind hier Bauanträge gem. § 34 BauGB erforderlich. Das hierbei anzuwendende Einfügungsgebot beinhaltet auch das Gebot zur Rücksichtnahme bezüglich des Immissionsschutzes gegenüber der künftigen Wohnbebauung.

Nach Realisierung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verbleiben für das Schutzgut voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Im Jahr 2009 wurde im Auftrag der damaligen Eigentümerin, der Allerthal Wohnungsbaugesellschaft mbH, eine umwelthygienische Untersuchung für das Gelände der ehemaligen Allerthalwerke in Auftrag gegeben, um den Abbruch von Gebäuden und eine Nutzungsänderung des ehemaligen Gewerbegrundstücks vorzubereiten (Umwelt und Baugrund Consult, Overath). In einem Ortstermin am 12.08.2009 mit den betroffenen Behörden wurde festgehalten, dass aufgrund der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse unter dem Gesichtspunkt Bodenschutz davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden in umwelthygienisch relevanter Größenordnung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Die Untersuchungsergebnisse ist im Protokoll vom 13.08.2009 festgehalten worden.

Das Gebiet der Wohnbaufläche der 11. Änderung des F-Planes gehörte nicht zum Gelände der ehemaligen Allerthalwerke. Gewerbliche Nutzung hat dort nicht stattgefunden. Daher wurde dieser Bereich auch nicht untersucht.

Südlich des Geltungsbereiches verlaufen die Bahnanlagen der öffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastruktur der Lappwaldbahn Service GmbH (LWS). Da auf Grund von Eisenbahnbetrieb Emissionen entstehen können.

Die Eisenbahnlinie befindet sich jedoch im ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung (ca. 400 m), und es finden nur sehr wenige Fahrten am Tag (ca. 2 Fahrten/Tag) statt, so dass davon auszugehen ist, das eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht vorliegt.

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmale, Denkmalbereiche oder archäologische Denkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich und im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Fund und Befunde sind ggf. zu sichern.

d) Bodenschutz

Erkenntnisse zu schädlichen Belastungen des Bodens liegen der Stadt nicht vor.

4.2.2 Wechselbeziehungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Wasserbiotope gebundene Fauna hat andere Lebensraumansprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biotoptyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Bodenstruktur beeinflusst über die Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser und Stoffeinträgen die Qualität des Grundwassers.

Die dezidierte Darstellung von schutzübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist dann von Bedeutung, wenn die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes abhängig ist von den intensiven Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Der vorliegende Gebietscharakter lässt keine Rückschlüsse auf derartige Wechselbeziehungen zu.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach Auswertung des Regionalen Raumordnungsprogramms und des Landschaftsrahmenplans, sowie der Begehungen besitzt der Änderungsbereich keine herausragende Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter und das Landschaftsbild.

Für einen notwendigen Ausgleich von Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter im Bereich der Bauflächen, beispielsweise durch Versiegelungen, sind Maßnahmen wie Randeingrünungen bzw. Durchgrünungsmaßnahmen denkbar.

Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs wird auf Grundlage der künftigen Festsetzungen in nachfolgenden Bebauungsplänen vorgenommen werden, um den Anforderungen im Sinne des § 1a BauGB ausreichend zu entsprechen.

Für die durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe sind im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans "Parkallee" geeignete Flächen im Bereich des B-Plans und auf externen Flächen nachzuweisen. Dabei wird eine Fläche im südöstlichen Teil der FNP-Änderung (Grünfläche) für den Ausgleich herangezogen, sowie Flächen, die im Rahmen der Umnutzung und Umgestaltung des Geländes im naturschutzfachlichem Sinne aufgewertet, bzw. entsiegelt werden sollen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Allerthalwerke ist inzwischen in den verbliebenen Gebäuden eine Nachnutzung durch den Eigentürmer mit seinen Firmen erfolgt. Diverse Gebäude wurden abgerissen und Flächen entsiegelt sowie Feucht- und Grünflächen angelegt. Weitere Maßnahmen der Entsiegelung und der naturschutzfachlichen Aufwertung sollen im Rahmen dieses Bebauungsplans als Ausgleich in Anrechnung gebracht. U. a. handelt es sich hierbei um alte Hallenfundamente die entfernt werden und die. Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen, sowie die Entwicklung eines Feuchtbiotops.

b) Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch Emissionen der gewerblichen Nutzungen auf die angrenzende Wohnnutzung ist erforderlichenfalls im Rahmen der weitergehenden Planungsebenen eine lärmtechnische Betrachtung anhand der konkreten Planungen vorzunehmen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen könnten Abstandsflächen, aber auch Lärmschutzmaßnahmen, eine geschickte Anordnung der Gebäude etc. sein. Konkretere Aussagen hierzu werden in die verbindliche Bauleitplanung einfließen.

Zurzeit besteht für den Bereich der gewerblichen Bauflächen (G) keine verbindliche Bauleitplanung, daher sind hier Bauanträge gem. § 34 BauGB erforderlich. Das hierbei anzuwendende Einfügungsgebot beinhaltet auch das Gebot zur Rücksichtnahme bezüglich des Immissionsschutzes gegenüber der künftigen Wohnbebauung.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

c) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen auf Denkmale oder Denkmalbereiche gehen aufgrund der wenig vorprägten Situation von der Planung nicht aus.

4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das Ziel der Änderung, den Flächennutzungsplan den vorgesehenen geänderten Nutzungsansprüchen der Gemeinde im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gem. § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen, besteht keine sinnvolle Alternative.

Ungeachtet dessen eignet sich der Planstandort aufgrund der integrierten Lage ausgezeichnet für eine Wohnnutzung, zumal die gewerblichen Flächen in der bisherigen Ausdehnung nicht mehr benötigt werden.

Der Verzicht auf die Planung würde voraussichtlich dazu führen, dass die Gemeinde Grasleben Wohnbauflächen an anderer Stelle ausweisen müsste, um der Nachfrage nach Baugrundstücken nachzukommen.

bisher als Bauflächen ausgewiesene Bereiche in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt.

Umweltauswirkungen sind über das bisher im Flächennutzungsplan vorbereitete Maß hinaus nicht zu erwarten. Vielmehr werden durch die Umwandlung von Industriegebieten in Wohnbauflächen die Umweltauswirkungen, wie z. B. der Versiegelungsgrad, vermindert.

Aufgrund des Rechtscharakters der Flächennutzungsplanung werden direkt keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Erst im Rahmen der weiteren Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) wird auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt.

5.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Hinsichtlich der Einbindung in die Ver- und Entsorgungsnetze sind die jeweiligen Leitungsträger frühzeitig zu informieren, da erforderliche Erweiterungen koordiniert werden müssen. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

Für Stichstraßen, die nicht direkt von den Müllfahrzeugen angefahren werden können, sind an den Abfuhrtagen die Mülltonnen an den Sammelpunkten abzustellen und nach erfolgter Entleerung auf die Grundstücke zurückzuholen.

6.0 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	**Fläche**	**Änderung**	**Fläche**
Industriegebiet (GI)	Rd. 4,72 ha	gewerbliche Baufläche(G)	rd. 4,72 ha
Industriegebiet (GI)/ Gewerbliche Baufläche (G)	rd. 1,73 ha	Fläche für die Landwirtschaft	rd. 1,73 ha
Industriegebiet (GI)	rd. 1,28 ha	Grünfläche	rd. 1,28 ha
Industriegebiet (GI)/ Gewerbliche Baufläche (G)	rd. 0,78 ha	Fläche für Wald	rd. 0,78 ha
Gewerbliche Baufläche (G)	rd. 2,96 ha	Wohnbaufläche (W)	rd. 2,96 ha
Mischgebiet (MI)	rd. 4,40 ha	Wohnbaufläche (W)	rd. 4,40 ha
Mischgebiet (MI)	rd. 0,05 ha	Fl. f. Versorgung	rd. 0,05 ha
Gesamt	**rd. 15,92 ha**		**rd. 15,92 ha**

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Bodenbelastungen

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 25.05.2016 mit, dass lokale Bodenbelastungen auf dem ehemaligen Werksgelände nicht zuverlässig ausgeschlossen werden können. Sollte es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den als "gewerbliche Baufläche" dargestellten Teil des aktuellen Änderungsbereiches kommen, so wäre in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung dem beschriebenen Sachverhalt durch geeignete Baugrunduntersuchungen nachzugehen. Maßgebliches Regelwerk für die Bewertung etwa aufgefundener Belastungen wäre die LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (11/2003)".

- Erschließung

Die **NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel,** weist in ihrer Stellungnahme vom 23.05.2016 auf Folgendes hin:

Durch die o. a. Flächennutzungsplanänderung werden Belange, die seitens des Geschäftsbereiches Wolfenbüttel zu vertreten sind, hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen südlich der freien Strecke im Abschnitt 30 der Landesstraße 651 in der Gemarkung Grasleben, berührt.

Das Zu- und Ausfahrtsverbot an der freien Strecke der Landesstraße 651 ist zu berücksichtigen. Auch die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen hat rückwärtig über die Gemeindestraße "Allerthalweg" an die "Walbecker Straße" zu erfolgen.

Eine Sondernutzungserlaubnis östlich der Ortsdurchfahrtsgrenze Grasleben im Abschnitt 30 an der Landesstraße besteht nicht.

Einer Erschließung über das Flurstück-Nr. 1, Flur 16, Gemarkung Grasleben zwischen Landesstraße und Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes an die L 651 kann nicht zugestimmt werden, da die Zufahrt nach ihrer Beschaffenheit nicht dazu geeignet ist, den allgemeinen Verkehr aufzunehmen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht gefährdet werden.

- Ver- und Entsorgung

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** weist mit Schreiben vom 17.05.2016 darauf hin, dass aufgrund der geänderten Nutzung zukünftig eine erhöhte Versiegelung zu erwarten ist. Dies hat zur Folge, dass der Niederschlagswasserabfluss von der Fläche erhöht wird. Um dieser Erhöhung entgegenwirken zu können, sind in der weiteren Bauleitplanung geeignete Maßnahmen vorzusehen, die den Abfluss des Niederschlagswassers auf das natürliche Maß reduzieren.

- Brandschutz

Die **Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben** gibt in ihrer Stellungnahme (ohne Datum) aus Sicht des Brandschutzes zum künftigen Wohn- und Gewerbegebiet die folgenden Hinweise:

Neben den allgemeinen Vorschriften zum Brandschutz in Wohn- und Gewerbegebieten möchte ich als Gemeindebrandmeister der Samtgemeinde Grasleben auf folgende Punkte besonders hinweisen.

1. Die Zufahrten (öffentliche Straßen oder Privatstraßen) müssen mindestens eine Breite von 3,05 Meter haben und dürfen nicht durch Parkflächen, Grünflächen, Bäume usw. beengt werden. Die Kurvenradien für Hubrettungsfahrzeuge sind unbedingt einzuhalten.
2. Die Feuerwehr Grasleben besitzt ein Hubrettungsfahrzeug Typ Multistar von Magirus (Datenblätter bei der Samtgemeinde Grasleben vorhanden). Dieses Fahrzeug hat eine Gesamtmasse von 18 Tonnen. Dementsprechend müssen Zufahrten und Aufstellflächen für dieses Fahrzeug in Breite (inkl. Abstützung), Kurvenradius, Gewicht usw. ausgelegt sein. Gerade die schon vorhandene Straße "Im Bruche", die vermutlich als Zufahrtstraße zum neuen Wohn- und Gewerbegebiet dienen soll, hat in der Vergangenheit erhebliche Probleme für die Löschfahrzeuge aufgezeigt. Bei einigen Einsätzen in dieser Straße konnten die erforderlichen Löschfahrzeuge nicht oder nur mit Verzögerung die Einsatzstelle anfahren, da die Straße zu schmal ist und immer wieder von parkenden Fahrzeugen versperrt wurde.
3. Für die Berechnung der Löschwasserversorgung für das Wohngebiet soll das Arbeitsblatt W 405 von DVGW "Grundschutz" und für das Gewerbegebiet "Objektschutz" angewandt werden. Ebenso ist die DIN 18 230 zu beachten.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.05.2016 bis 09.05.2016 mit dem Vorentwurf durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 25.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.05.2016 aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 03.04.2017 bis zum 04.05.2017 stattgefunden. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Datum vom 31.03.2017 angeschrieben und von der Auslegung benachrichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen in der Begründung. Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Eine kleine Korrektur im Plan machte vor Abschluss des Verfahrens gem. § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erforderlich.

- Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange

Zum Verfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden lediglich der betroffene Grundeigentümer sowie als berührte Träger öffentlicher Belange und die Gemeinde Grasleben mit Schreiben vom 07.06.2017 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu keinen weiteren Änderungen und wurden

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

9.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

9.1 Planungsziel

Die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig, um die Planung der Gemeinde Grasleben an die geänderten Entwicklungsziele anzupassen. Es erfolgt die Ausweisung einer Wohnbaufläche, und einer gewerblichen Baufläche im Nordosten von Grasleben. Diese beiden Flächen werden durch eine Grünfläche getrennt. Außerdem werden noch zwei bisher als Bauflächen ausgewiesene Bereiche in Flächen für die Landwirtschaft, sowie eine bisherige Baufläche in eine Fläche für Wald umgewandelt, da deren Ausweisung nicht mehr ihrer derzeitigen Nutzung entsprechen, bzw. als Waldausgleichsfläche herangezogen werden.

Die Gemeinde strebt an, unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen hier aufgrund der Lage zum Ortskern eine Wohnnutzung zuzulassen und die Ortslage Grasleben im Sinne der Ortsentwicklung, der Eigentumsbildung und Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu entwickeln.

Der nordöstlich an die Wohnbaufläche angrenzende Bereich wird künftig nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit besteht hier die Möglichkeit im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ein gegenüber der Wohnnutzung abgestuftes Gewerbegebiet auszuweisen.

Durch die ausgewiesene Grünfläche wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Zäsur vorgenommen.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet

und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen oder bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet werden. In Bereichen, in denen Bauflächen neu dargestellt werden, ist allerdings mit Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft, Boden und Wasser zu rechnen.

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen bzw. im Rahmen der Baugenehmigung, wenn die konkrete Größe des planerisch vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt vorliegt.

Die Anregungen sind durch Berücksichtigung in der Begründung in die Planung eingeflossen und werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zusätzlich überprüft.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 03. April 2017 bis 04. Mai 2017 in der Samtgemeinde Grasleben öffentlich ausgelegen.

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

Grasleben, den .....

.....

(Bürgermeister)

Gutachten und Untersuchungen

- Kartierbericht mit artenschutzrechtlicher, Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG, Braunschweig, Sept. 2016
- Biotoptypenplan LaReG Sept. 2016
- Brutvogelplan LaReG Mai/Juni 2016
- Bodenuntersuchung Gemeinde Grasleben, GfL Dezember 1997
- Bericht und Protokoll zur Grundwasseruntersuchung auf dem Gelände der Allerthal-Werke in Grasleben, UMWELT & BAUGRUND CONSULT, Overath, September 2009
- Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016, ergänzt durch Schreiben vom 21.12.2016