

Samtgemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage				Vorlagen-Nr.: 113/18			
Fachbereich: Bauen und Ordnung				Vorlage ist öffentlich Datum: 09.10.2018			
Tagesordnungspunkt							
12. 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							
<i>Vorgesehene Beratungsfolge:</i>				<i>Beschluss geändert</i>		<i>Abstimmungsergebnis</i>	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>			<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i> <i>Enth.</i>
19.11.2018	Samtgemeindevausschuss						
26.11.2018	Samtgemeinderat						
Finanzielle Auswirkungen				Verantwortlichkeit			
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	gefertigt:	Samtgemeindebürgermeister:	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			gez. Wildhagen	gez. Janze	
Kostenstelle		Sachkonto			(Wildhagen)	(Janze)	
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR		

Beschlussvorschlag:

- a) Der Samtgemeinderat schließt sich den in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen (in der Anlage als Beschluss bezeichnet) aus dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB an.
- b) Der Samtgemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss und beschließt dazu die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Anlagen 2, 3 und 4) 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.

Der Samtgemeindevausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „In der Kohli, 1. Änderung“ der Gemeinde Grasleben wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilplan Grasleben erforderlich. Die Gemeinde Grasleben möchte mit diesem Bebauungsplan der Fa. Sport

Thieme GmbH aus Grasleben die Möglichkeit eröffnen, auf Ihrem Grundstück zwischen Helmstedter Straße und Südstraße, einen Firmenparkplatz und langfristig gesehen auch zusätzliche Verwaltungsgebäude zu errichten. Dazu soll die im Zentrum von Grasleben gelegene Fläche, die bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, in eine gemischte Baufläche (M) geändert werden. Mit der 12. Änderung soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Der Samtgemeindeausschuss hatte dazu in seiner Sitzung am 09.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 12. 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 20.11.2017 bis einschließlich 28.11.2017. 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 11.06.2018, in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte dazu gleichzeitig im zusammengefassten Verfahren.

Die im Rahmen der vorstehend genannten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sind in der dieser Vorlage beigefügten Anlage 1 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 12. 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. Gebietsabgrenzung
3. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
4. Begründung

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
1 Landkreis Helmstedt Stellungnahme vom 20.08.2018

Zum Entwurf der oben bezeichneten Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 05.12.2017 eine Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge zu verschiedenen Themenkomplexen mitgeteilt. Geltungsbereich und Inhalt der Änderung sind seither unverändert geblieben, während in der zugehörigen Entwurfsbegründung punktuell Ergänzungen erfolgt sind. Zu der so entstandenen Entwurfsfassung teile ich nunmehr Folgendes mit.

Meine Empfehlung zur kritischen Überprüfung der Standortwahl ist durch eine Ergänzung des Abschnittes 1.2 der Entwurfsbegründung beantwortet worden. Diese Ergänzung bekräftigt das Festhalten des expansionswilligen Betriebes an diesem Standort trotz der absehbaren Nachteile, die ihm zumindest mittel- und langfristig anhaften werden. Gleichwohl ist damit mein diesbezüglicher Planungsbeitrag erledigt.

In diesem Zusammenhang muss ich nunmehr allerdings als weiteren Standortnachteil ergänzen, dass der aktuelle Änderungsbereich nur etwa 350 m von einer Biogasanlage entfernt liegt, die als "Störfallbetrieb" im Sinne der Seveso-III-Richtlinie zu betrachten ist. Die Prüfung, ob und welche Nutzungsbeschränkungen sich daraus eventuell ergeben, obliegt zuständigkeitshalber dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt in Braunschweig. Dieses ist zeitgleich ebenfalls beteiligt worden.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis, Änderungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.

Begründung:

Da bereits Wohnbebauung besteht, die näher an die Biogasanlage heranreicht, als die vorliegende Planung, ist davon auszugehen, dass die Anlagen bereits auf die nähergelegene Wohnbebauung Rücksicht nehmen musste. Daher ist davon auszugehen, dass von Auswirkungen der Biogasanlage als Störfallbetrieb im Sinne der Seveso-III-Richtlinie auszuschließen sind.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig hat hinsichtlich der vorgetragenen Hinweise keine Problematik erkannt.

Zu den Konsequenzen, die die Abstufung von dem bisher dargestellten "Allgemeinen Wohngebiet" zu einer "gemischten Baufläche" für die umgebende Wohnbebauung haben wird, sind keine neuen Aussagen in die Entwurfsbegründung aufgenommen worden, sondern es bleibt bei der unbefriedigend allgemeinen Aussage im Abschnitt 3.2.4 der Entwurfsbegründung, diese Frage sei (erst) auf der Ebene des Bebauungsplanes zu klären. Richtig ist, dass konkrete Festsetzungen zur Bewältigung eines Nutzungskonfliktes erst im Bebauungsplan getroffen werden können, die Änderung des Flächennutzungsplanes trifft jedoch die grundsätzliche Standortentscheidung und muss deshalb – um als fehlerfrei abgewogen gelten zu können – nachvollziehbar dokumentieren, dass sie sich der daraus erwachsenden Folgen bewusst ist. Die Einfügung einer gewerblichen Nutzung in eine bisher weit überwiegend durch Wohnen geprägte Umgebung ist nämlich eine planerische Entscheidung, die in der Abwägung bewusst bestimmte Belange (nämlich diejenigen des expansionswilligen Betriebes) bevorzugt und andere Belange (nämlich diejenigen der Bewohner insbesondere im Baugebiet "In der Kohli" zurückstellt. Ein solches Bevorzugen und Hintan-Stellen von Belangen ist der Regelfall einer Abwägung und innerhalb eines von der Rechtsprechung abgesteckten Rahmens durchaus möglich, und die Erwartung, den vermuteten Nutzungskonflikt im Ergebnis bewältigen zu können, kann im vorliegenden Fall sogar bereits auf eine vorliegende schalltechnische Untersuchung gestützt werden, die stattfindende Abwägung muss aber durch eine Ergänzung der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung nachvollziehbar und nachprüfbar gemacht werden.

Beschluss:

Die Ausführungen in Abschnitt 3.2.4 der Begründung werden dahingehend ergänzt, dass die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander dargelegt werden und dass auf der Grundlage einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht mit einer Beeinträchtigung des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes durch den Firmenparkplatz zu rechnen ist.

Begründung:

Die Gemeinde hat dabei in der Abwägung bewusst wirtschaftliche Belange des Betriebes und damit verbunden die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen bevorzugt und andere Belange zurückstellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes "In der Kohli", 1. Änderung (Sport-Thieme) wurde eine schalltechnische Untersuchung, bezogen auf den geplanten Firmenparkplatz im vorliegenden Planbereich durchgeführt, aus der resultiert, dass die Immissionswerte der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung um 10 dB(A) unterschritten werden. Die Firma Sport Thieme ist sich der Schutzwürdigkeit des östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes bewusst und plant deshalb im Planbereich zusätzlich zum Firmenparkplatz lediglich ein Verwaltungsgebäude. Von dieser Nutzung sind keine beeinträchtigenden Immissionen für das Wohngebiet zu erwarten.

Alternativ stünde der Samtgemeinde die Möglichkeit aus § 13a BauGB offen, auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu verzichten: Der zugehörige Bebauungsplan lässt sich durchaus als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" auffassen, denn er bereitet innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges sowohl eine Nachverdichtung als auch eine Erweiterung des Nutzungsspektrums vor. Solche "Bebauungspläne der Innenentwicklung" sind nicht auf eine vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes angewiesen, sondern es reicht aus, nach dem In-Kraft-Setzen des Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan "im Wege der Berichtigung anzupassen". Die Anwendung des § 13a BauGB ist zwar an bestimmte formale und inhaltliche Voraussetzungen gebunden, zumindest die inhaltlichen scheinen hier jedoch erfüllt zu sein.

Die Anwendung des § 13a BauGB würde außerdem auch den Nachweis von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt entbehrlich machen. Davon abgesehen hatte ich bereits in meiner vorausgegangenen Stellungnahme deutlich gemacht, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege argumentiert werden könne, es gehe letztlich nur um den Austausch einer rechtswirksamen Baugebiets- gegen eine neue Bauflächendarstellung, so dass auf dieser Planungsebene kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entstehen könne. In diese Richtung weist der Abschnitt 3.2.1 Buchst. a) der vorliegenden Entwurfsbegründung, indem dort § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zitiert wird.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich in der bisherigen Beschlussfassung für das vorliegende Vorgehen und gegen eine Planaufstellung gem. § 13a BauGB entschieden.

Soweit in der Entwurfsbegründung mein Landschaftsrahmenplan als Datenquelle genannt wird, weise ich darauf hin, dass er für diese Nutzung nicht bestimmt und nicht geeignet ist. Der Landschaftsrahmenplan ist der Ebene der Regionalplanung zugeordnet und folglich nicht nur nach seinem Maßstab, sondern auch nach seinem Erkenntnisinteresse zu "grobkörnig", um für die bereits deutlich konkretere Flächennutzungsplanung verwertbare Informationen zu liefern. Der dieser Planungsebene zugeordnete Fachplan des Naturschutzrechts ist der Landschaftsplan nach § 11 BNatSchG; er fehlt für das Gebiet der Samtgemeinde Grasleben. Vor diesem Hintergrund empfehle ich, das Fehlen eines Landschaftsplanes im Abschnitt 3.3.1 der Entwurfsbegründung als "Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten ist" im Sinne der Ziff. 3. Buchst. a) der Anlage 1 zum BauGB zu vermerken.

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Im vorliegenden Fall ist der Rückgriff auf den Landschaftsplan nicht erforderlich, weil sich der Planbereich innerhalb der bereits beplanten Ortslage von Grasleben befindet.

Zu etwaigen archäologischen Fundstellen und allgemein zur Fundhoffigkeit haben sich seit der Abgabe der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Mein Planungsbeitrag zu einer auffälligen Struktur in einer Karte von 1957, die als Indiz für eine Bodenverunreinigung gedeutet werden könnte, ist in den Abschnitt 6.0 der Entwurfsbegründung übernommen und um die Aussage ergänzt worden, der (Samt-)Gemeinde lägen dazu keine Erkenntnisse vor. Auch meinerseits habe ich dazu keine neuen Informationen gefunden. Damit kann auch dieser Planungsbeitrag abgearbeitet gelten.

Zum Entwurf der an diese Flächennutzungsplan-Änderung anknüpfenden Änderung des örtlich geltenden Bebauungsplanes "In der Kohli" gebe ich parallel eine gesonderte Stellungnahme ab.

Einen Abdruck der vorstehenden Stellungnahme erhält wiederum die Samtgemeinde Grasleben unmittelbar von hier aus zur Kenntnis.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2 Regionalverband Großraum Braunschweig

keine Stellungnahme

3 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 01.08.2018

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 04.12.2017 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der o. a. Flächennutzungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4 NLWKN Braunschweig

keine Stellungnahme

5 Unterhaltungsverband Oberaller

Stellungnahme vom 25.07.2018

Gegen oben genannte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche kommt. Daher ist es erforderlich, in den weiteren Planungen die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers zu behandeln.

Beschluss:

Die Samtgemeinde nimmt die Bedenken seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller zur Kenntnis und hat diese bereits als Hinweis im Planverfahren gem. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Wieweit bei zunehmender Versiegelung eine Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden wird, wird im Einzelfall zu prüfen sein.

Die Bewirtschaftung bzw. die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Realisierungsplanung zu klären, wobei z. B. die Art der Versiegelung

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

der Stellplätze eine Rolle spielen wird. Derzeit sind diese versickerungsoffen gestaltet.

Über eventuell erforderlich werdende dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gewerbegrundstück soll im Rahmen des von der Fa. Sport-Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für geplante Bauvorhaben geprüft werden.

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover Stellungnahme vom 09.08.2018

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

Im Untergrund des Planungsgebietes steht Münder Mergel aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe an, in der lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften infolge irregulärer Auslaugung) auftreten können. Im Planungsbereich und im weiteren Umfeld sind uns keine Erdfälle bekannt. Der nächstliegende bekannte Erdfall ist über 10 km vom Planungsgebiet entfernt und stammt aus einer anderen geologischen Formation (Zechstein, Salzstockhochlage).

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im verbindlichen Bauleitverfahren berücksichtigt.

7 EEW Energy from Waste AG, Helmstedt keine Stellungnahme

8 Avacon Netz GmbH, Salzgitter keine Stellungnahme

9 TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 30.07.2018

nicht berührt

10 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 31.07.2018

Für einen innerörtlichen Bereich, an der Landesstraße 651 gelegen, sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die direkt gegenüberliegende Fa. Thieme baurechtlich geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir mit Schreiben vom 30.11.2018 Stellung genommen.

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Gegenüber der seinerzeitigen Planung hat sich für unsere Belange nichts verändert. Wir tragen keine Bedenken oder Anregungen vor.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken bestehen.

11 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Stellungnahme

12 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig keine Stellungnahme

13 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V. Stellungnahme vom 22.08.2018

Wir haben mit Poststempel vom 23. Juli 2018 die Planunterlagen für die oben genannten Bauvorhaben erhalten.

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir an unserer Stellungnahme vom 08. Dezember 2017 festhalten und daher **keine Bedenken** gegen die Vorhaben bestehen.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Niedersächsischen Landvolkes keine Bedenken bestehen.

14 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Stellungnahme vom 06.08.2018

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Gegen die o. g. Bauleitplanung der Samtgemeinde Grasleben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung.

Beschluss:

Die Plandarstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Eisenbahnlinie befindet sich in einem Abstand von mindestens 200 m zum Plangebiet, und es finden nur sehr wenige Fahrten am Tag (ca. 2-Fahrten) statt, so dass davon auszugehen ist, dass eine Beeinträchtigung des geplanten Mischgebietes nicht vorliegt.

15 LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH Stellungnahme vom 24.07.2018

nicht berührt

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

16	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme
17	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	keine Stellungnahme
19	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	keine Stellungnahme

20	Purena GmbH	Stellungnahme vom 24.07.2018
----	-------------	------------------------------

Die uns seitens der Samtgem. Grasleben mit Schreiben vom 19.07.2018 übersendeten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungs-bereich der Purena GmbH.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon Netz GmbH.

Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

21	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 25.07.2018
----	------------------------	------------------------------

keine Bedenken

22	Avacon Netz GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 21.08.2018
----	------------------------------	------------------------------

Die uns mit Schreiben vom 19.07. d.J. übersandten Unterlagen zur vorgenannten Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zur Änderung des Bebauungsplanes haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

Aufgrund des uns vorliegenden Planausschnittes gehen wir davon aus, dass der Fortbestand unserer dort vorhandenen Netzanlagen gesichert ist. Falls notwendig, werden wir unsere Versorgungsleitungen im erforderlichen Umfang anpassen.

Ansonsten sind unsererseits weder Anregungen noch Bedenken 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 Netz GmbH keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

23	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 17.08.2018
----	--	------------------------------

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Kohli, 1. Änderung" und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben bestehen aus Sicht der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Hinweis:

Unter Punkt 3.3.3 (Allgemeinverständliche Zusammenfassung) der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf verwiesen, dass die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen erst im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt wird. Unter Punkt 3.3.3 (Allgemeinverständliche Zusammenfassung) der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Punkt "Erheblichkeit der Umweltauswirkungen" jedoch nicht aufgeführt.

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Beschluss:

Die Samtgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Staatlichen Gewerbeaufsicht Braunschweig keine Bedenken bestehen.

Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden.

24	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 31.07.2018
	nicht betroffen	
25	BAUID, Bundeswehr	keine Stellungnahme
26	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 02.08.2018
	keine Bedenken	
27	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 10.08.2018
	keine Bedenken	
28	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 13.08.2018
	keine Bedenken	
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme
30	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
31	Bischöfl. Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme
32	Ev.-luth. Propstei Helmstedt	keine Stellungnahme
33	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme
34	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme
35	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.07.2018
	Sie haben 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.	

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html>

Anlagen: 1 Kartenunterlage(n)

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass ein Kampfmittelverdacht nicht generell ausgeschlossen werden kann. Der Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

36 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt Stellungnahme vom 06.08.2018

keine Anregungen

37 KVG Braunschweig mbH, Helmstedt keine Stellungnahme

38 Agentur für Arbeit Helmstedt keine Stellungnahme

39 Polizeikommissariat Helmstedt keine Stellungnahme

40 Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben keine Stellungnahme

41 Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter keine Stellungnahme

MITGLIEDSGEMEINDEN

M1 Gemeinde Grasleben keine Stellungnahme

M2 Gemeinde Mariental keine Stellungnahme

M3 Gemeinde Querenhorst keine Stellungnahme

M4 Gemeinde Rennau keine Stellungnahme

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

NACHBARGEMEINDEN

N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme
N2	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme
N3	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
N4	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme
N5	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme

Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.

**SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG**

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 20.08.2018	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	3
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 01.08.2018	3
4	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme	3
5	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 25.07.2018	3
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 09.08.2018	4
7	EEW Energy from Waste AG, Helmstedt	keine Stellungnahme	4
8	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	keine Stellungnahme	4
9	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 30.07.2018	4
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 31.07.2018	4
11	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen	keine Stellungnahme	5
12	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	5
13	Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 22.08.2018	5
14	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Stellungnahme vom 06.08.2018	5
15	LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	Stellungnahme vom 24.07.2018	5
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme	6
17	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme	6
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	keine Stellungnahme	6
19	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	keine Stellungnahme	6
20	Purena GmbH	Stellungnahme vom 24.07.2018	6
21	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 25.07.2018	6
22	Avacon Netz GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 21.08.2018	6
23	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 17.08.2018	6
24	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 31.07.2018	7
25	BAUID, Bundeswehr	keine Stellungnahme	7
26	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 02.08.2018	7
27	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 10.08.2018	7
28	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 13.08.2018	7
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme	7
30	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	7
31	Bischöfl. Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme	7
32	Ev.-luth. Propstei Helmstedt	keine Stellungnahme	7
33	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	7
34	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	7
35	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.07.2018	7
36	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 06.08.2018	8
37	KVG Braunschweig mbH, Helmstedt	keine Stellungnahme	8
38	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	8
39	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme	8
40	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	8
41	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	8
MITGLIEDSGEMEINDEN			8
M1	Gemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	8
M2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme	8
M3	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme	8
M4	Gemeinde Rennau	keine Stellungnahme	8
NACHBARGEMEINDEN			9
N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	9
N2	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	9
N3	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	9
N4	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	9
N5	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	9



Der Änderungsbereich befindet sich im Süden
der bebauten Ortslage Grasleben, wie
dargestellt.

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

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



Samtgemeinde
Grasleben
Flächennutzungsplan
12. Änderung

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

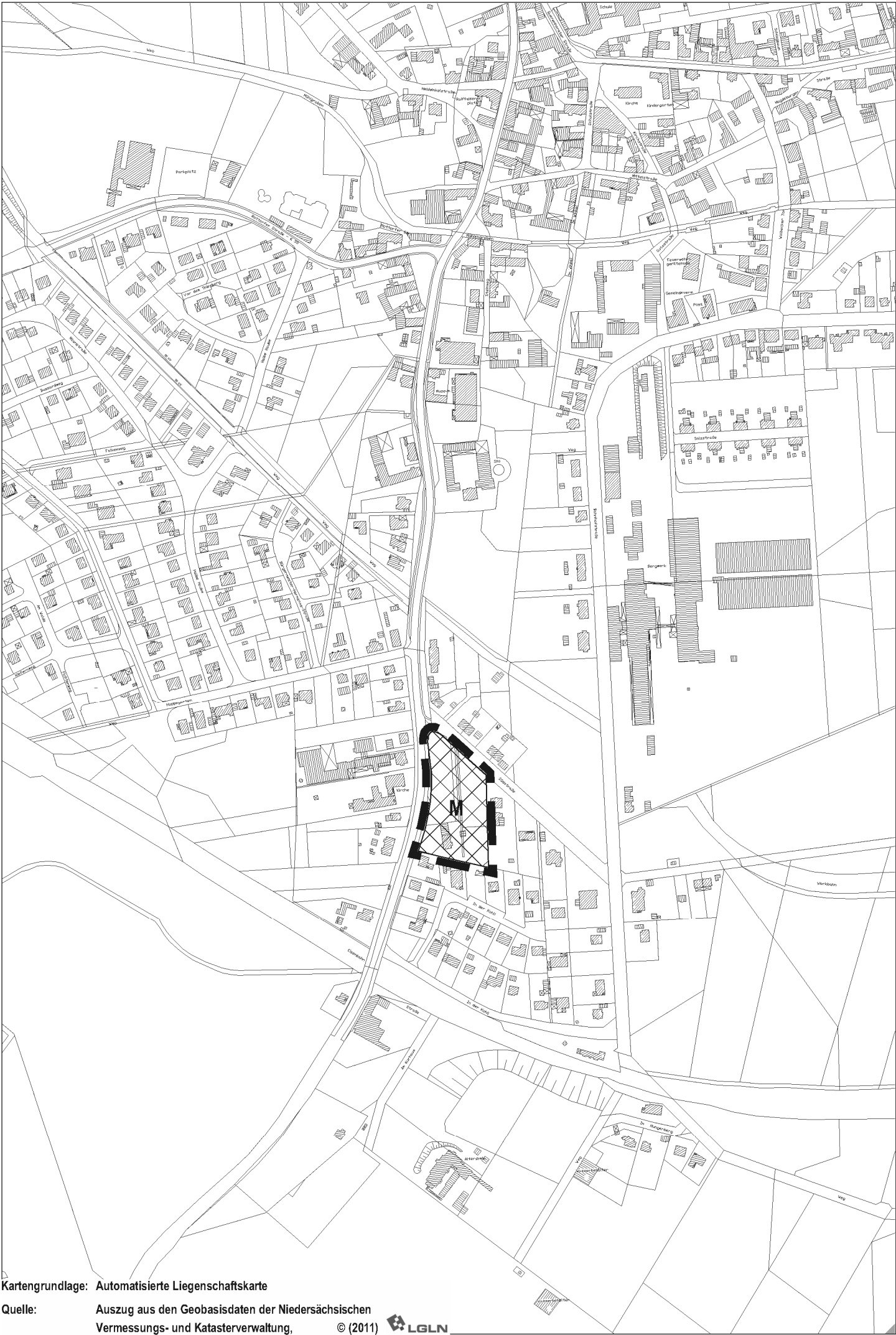


Gemischte Bauflächen

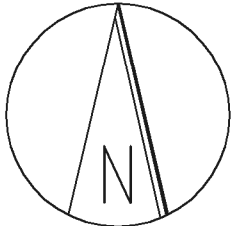
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
12. Flächennutzungsplanänderung



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



M 1:5.000

**Ausschnitt
1.1. Grasleben**

Stand: § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 10/ 2018
Feststellungsbeschluss

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Roschen, B. Sc. N. Knöchelmann;
A. Hoffmann, M. Pfau, 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 Gemischte Baufläche (M)	6
2.2 Verkehrliche Erschließung	6
2.3 Immissionsschutz	6
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	7
3.0 Umweltbericht	8
3.1 Einleitung	8
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	8
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3.2.1 Bestand	9
3.2.3 Wechselbeziehungen	11
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	12
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	13
3.3 Zusatzangaben	14
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	14
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	14
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	16
5.0 Flächenbilanz	16
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	16
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	19
8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	19
8.1 Planungsziel	19
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung	20
9.0 Verfahrensvermerk	21

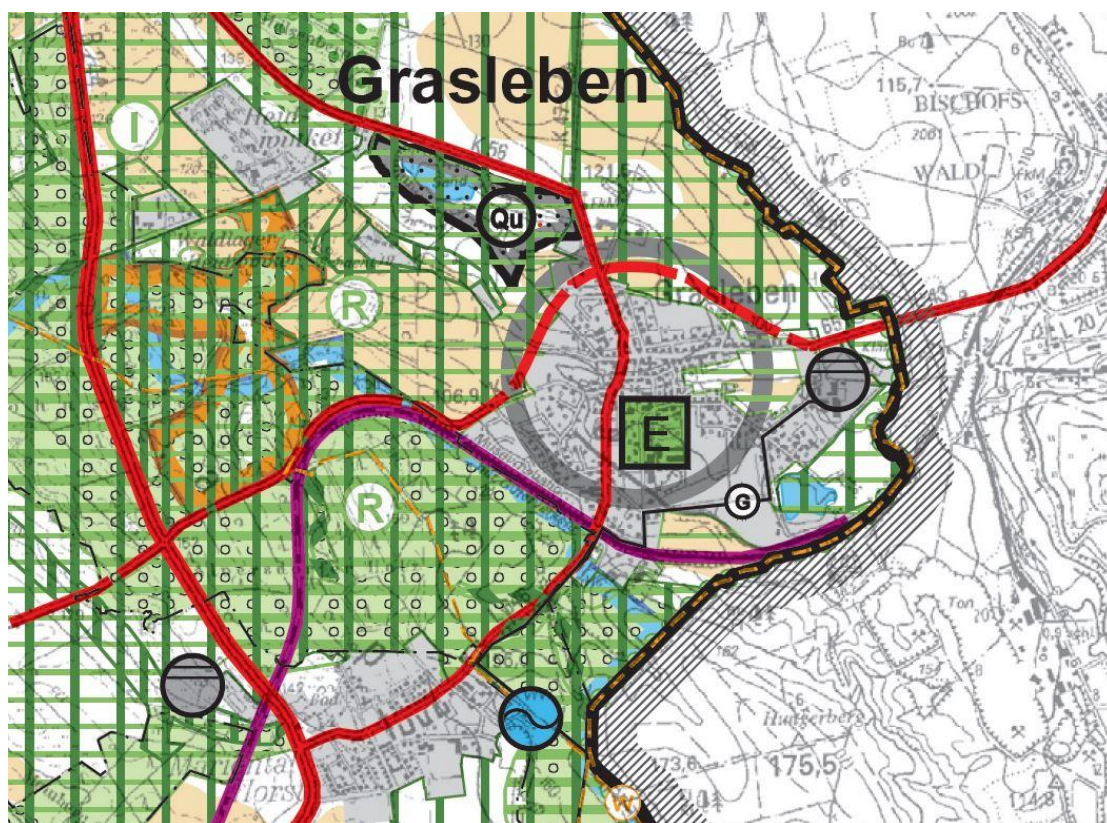
1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Grasleben mit rd. 4.500 Einwohnern (Stand Juni 2015) liegt im Nordosten des Landkreises Helmstedt, zwischen den Städten Wolfsburg (nördlich) und Helmstedt (südlich).

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⁾ hat die Ortschaft Grasleben in der Samtgemeinde Grasleben die Funktion eines Grundzentrums (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs).

An das überregionale Straßenverkehrsnetz bestehen Anschlüsse 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.

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.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine Teilfläche in der Ortschaft Grasleben. Ziel ist die Änderung einer Darstellung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in eine gemischte Baufläche (M) im Süden 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 Lebensmittelhändler gedeckt. Neben der ausgeprägten Wohnnutzung besitzt der Ort auch eine gewisse Bedeutung als Arbeitsstättenstandort. Die Gemeinde Grasleben ist zudem, wie im obigen Ausschnitt des RROP zu sehen, 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 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. Somit entspricht die hiermit geplante Änderung den Zielen der Raumordnung.

Der Planbereich befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Grasleben und ist nur zu einem geringen Teil bebaut. 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 Änderungsbereich ist zudem Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Kohli".

Der Planbereich grenzt im Westen an die Helmstedter Straße sowie im Norden an die Südstraße und ist komplett von Bebauung umschlossen.

Grundsätzlich gehen von der vorliegenden Darstellungsänderung 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 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben bezieht sich auf die Gemeinde Grasleben. Sie wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde entwickelt.

Die Fa. Sport-Thieme benötigt auch in Zukunft beide Standorte, obwohl der Standort an der Helmstedter Straße der Nachteil anhaftet, dass er nicht nur räumlich beengt, sondern auch Teil einer "Gemengelage" mit umgebender Wohnbebauung ist. Die Nachteile für den Standort der Fa. Sport-Thieme sind bekannt. Die Fa. Sport-Thieme benötigt allerdings auch in Zukunft diesen Standort, zumal die Entwicklung der Betriebsstätte mit dem Neubau auf der Westseite erfolgt ist. Die Gemeinde Grasleben wird die Fa. Sport-Thieme bei der Erhaltung und Entwicklung des Standortes unterstützen. Aus diesem Grund erfolgt auch die aktuelle Planung. Die Planung wurde vorab mit der Fa. Sport-Thieme abgestimmt.

Der Flächennutzungsplan ist im Maßstab 1 : 5.000 für die Ortslagen (städtebauliche Aktivzone) dargestellt.

Der Bereich mit dem Gegenstand der Änderung ist in einer Übersicht 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 12. Änderung bereitet die Änderung einer bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Fläche in eine gemischte Baufläche (M) vor. Parallel dazu führt die Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplans "In der Kohli" durch.

Die Bauflächen werden nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung zu gemischten Bauflächen (M) geändert. Zusammenfassend beinhaltet die vorliegende Planung die Änderung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in gemischte Baufläche (M).

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

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans an geänderte Ziele der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen.

Im Geltungsbereich bestehen konkrete Absichten ein Verwaltungsgebäude mit Stellplatzflächen für den bestehenden Betrieb Sport Thieme (Herstellung und Vertrieb von Sportartikeln und Sportzubehör) in Grasleben zu errichten. Dementsprechend wird parallel hierzu der geltende Bebauungsplan "In der Kohli" erstmalig geändert. Der in dieser Planung vorliegende Bereich wird künftig nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit besteht hier die Möglichkeit im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ein gegenüber der Wohnnutzung abgestuftes Mischgebiet auszuweisen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Planung sieht die Änderung eines Allgemeinen Wohngebiets in eine gemischte Baufläche im Süden der Gemeinde Grasleben vor.

2.1 Gemischte Baufläche (M)

Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wird im Süden der bebauten Ortslage von Grasleben eine Fläche nunmehr als Gemischte Baufläche (M) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung mit insgesamt ca. 0,72 ha dargestellt. Die Änderungsflächen sollen als gemischte Bauflächen u.a. für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Geplant ist der Bau eines Verwaltungsgebäudes und die Einrichtung von Stellplätzen. Die Konkretisierung erfolgt über die parallel durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans "In der Kohli".

Die beplante Fläche ist bisher als Allgemeines Wohngebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen und derzeit überwiegend unbebaut, wird jedoch aktuell provisorisch teilweise als Parkplatz genutzt.

Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche soll hier bei der Entwicklung eines Mischgebiets in der verbindlichen Bauleitplanung in Nutzung und schalltechnischer Hinsicht auf das unmittelbar angrenzende Allgemeine Wohngebiet reagiert werden.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die gemischte Baufläche liegt in der bebauten Ortslage von Grasleben und ist bereits verkehrlich über die Südstraße (Fahrzeuge) und für Fußgänger über die Helmstedter Straße erschlossen.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden nachzuweisen sein.

2.3 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung werden mit der Ausweisung eines Mischgebietes die hier u. a. zulässigen gewerblichen Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohnnutzungen zugelassen. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und die entsprechende im Parallelverfahren aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplans "In der Kohli" werden nordwestlich der an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbauflächen gemischte Bauflächen geplant.

Vom Grundsatz her sind immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die direkte Nachbarschaft eines Mischgebietes von Wohnnutzungen möglich. Hier kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen, wie eine Gliederung der Flächen oder Lärmschutzmaßnahmen, ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen gewährleistet werden.

Die Gemeinde hat dabei in der Abwägung bewusst wirtschaftliche Belange des Betriebes und damit verbunden die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen bevorzugt und andere Belange zurückstellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes "In der Kohli", 1. Änderung (Sport-Thieme) wurde eine schalltechnische Untersuchung, bezogen auf den geplanten Firmenparkplatz im vorliegenden Planbereich durchgeführt, aus der resultiert, dass die Immissionswerte der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung um 10 dB(A) unterschritten werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

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.

Inwieweit bei zunehmender Versiegelung eine Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden wird, wird im Einzelfall zu prüfen sein.

Die Bewirtschaftung, bzw. die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Realisierungsplanung zu klären, wobei z. B. die Art der Versiegelung der Stellplätze eine Rolle spielen wird. Derzeit sind diese versickerungsoffen gestaltet.

Über eventuell erforderlich werdende dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gewerbegrundstück soll im Rahmen des von der Fa. Sport-Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für geplante Bauvorhaben geprüft werden."

2.5 Brandschutz

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

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Grasleben stellt die 12. Änderung des Flächennutzungsplans auf, um eine bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Fläche in eine gemischte Baufläche (M) zu ändern. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird die 1. Änderung des Bebauungsplans "In der Kohli" durchgeführt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden, innerhalb der bebauten Ortslage. Die Fläche ist bereits teilweise bebaut. Bisher ist sie planungsrechtlich im Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche ausgewiesen. Für den Bereich gilt außerdem der rechtskräftige Bebauungsplan "In der Kohli", der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

3.1.2 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 Landschaft³⁾
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ⁴⁾ ⁵⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁶⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasleben, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Kohli" beurteilt.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt, bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplan.

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")

⁶⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Planbereich ohne Maßstab

3.2.1 Bestand

a) Aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Grasleben an der Helmstedter Straße. Die Bauflächen sind Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Kohli". Die Flächen sind bereits teilweise bebaut. Bisher sind sie planungsrechtlich im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für den Bereich gilt außerdem der rechtskräftige Bebauungsplan "In der Kohli", der hier ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt. Damit sind auf der Bebauungsplanebene Eingriffe im Rahmen der derzeitigen Festsetzungen bereits zulässig. Hierfür wäre ein Ausgleich nur dann erforderlich, wenn das zulässige Maß der Nutzung über die bisher zulässige Ausnutzung hinausgeht (§ 1a Abs. 3 letzter Absatz BauGB).

b) Naturräumliche Schutzgüter

Teile des Plangebietes werden derzeit provisorisch von dem Betrieb Sport Thieme als Stellplatzfläche genutzt. Das RROP stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich/ bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar, darüber hinaus werden für das Areal und den umgebenden Betrachtungsraum keine naturschutzfachlichen Festlegungen getroffen.

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

Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten, für die der Änderungsbereich von Bedeutung ist, ergaben sich bei der Auswertung der Planwerke nicht.

Falls Fachgutachten zum Thema Artenschutz erforderlich werden, sind diese auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt bestehen für den Planbereich keine Vorgaben. Nördlich des Planbereiches besteht für eine Wiese das Ziel zur "Pflege und Entwicklung von Obstwiesen".

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

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um lehmigen Sand mit einer stark beeinträchtigten Funktionsfähigkeit. Ein kleiner Teil ist bebaut und die Flächen die provisorisch als Stellplatz genutzt werden sind versickerungsoffen befestigt. Oberflächen-gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Retentionsvermögen des Grundwassers ist ebenfalls als stark beeinträchtigt zu bewerten.

Die geplante Inanspruchnahme der bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche im Rahmen einer gemischten Baufläche können bei der Umsetzung zu Eingriffen führen, die über das bisher gem. Bebauungsplan zulässige Maß hinausgehen, insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Versiegelungen.

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 sind insofern nicht zu erwarten.

c) Schutzgut Mensch

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

Nach Realisierung, erforderlichenfalls mit Maßnahmen zum Immissionsschutz, verbleiben für das Schutzgut voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen. In der verbindlichen Bauleitplanung wird eine schalltechnische Beurteilung erstellt.

d) Kultur- und sonstige Sachgüter

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

e) Bodenschutz

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

Durch den Landkreis Helmstedt erfolgte der Hinweis, dass sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung ergeben. Aus Kartenmaterial aus der Zeit um 1957, das dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" vorliegt, lassen sich allerdings eine dammähnliche Struktur sowie eine Halde vermuten. Der Gemeinde liegen hierzu jedoch keine Erkenntnisse vor.

Am 27.11.2017 hat die Gemeinde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet beim LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, in Auftrag gegeben.

3.2.2 Entwicklungsprognose

a) Nullvariante

Ohne das Vorhaben werden die Flächen in der jetzigen Form weiter genutzt werden, bzw. der auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans bestehende Bebauungsplan für Wohnbebauung, kann weiterhin angewandt werden.

b) Prognose über die Umweltauswirkungen

Durch den Flächennutzungsplan werden aufgrund seines Rechtscharakters keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Als vorbereitender Bauleitplan stellt er jedoch die Grundlage für einen anschließenden verbindlichen Bauleitplan (1. Änderung des Bebauungsplans "In der Kohli") dar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3.2.3 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 Lebensraumsprüche 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.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

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

Ein Ausgleich wird im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nur erforderlich, sofern die Eingriffe über das Maß hinausgehen, welches vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

b) Schutzgut Mensch

Die Abstufung von den bisher dargestellten Wohnbauflächen zu "gemischten Bauflächen" hat Auswirkungen für die umgebende Wohnbebauung. Die Gemeinde hat in der Abwägung bewusst wirtschaftliche Belange des Betriebes und damit verbunden die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen bevorzugt und andere Belange zurückstellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes "In der Kohli", 1. Änderung (Sport-Thieme) wurde eine schalltechnische Untersuchung, bezogen auf den geplanten Firmenparkplatz im vorliegenden Planbereich durchgeführt, aus der resultiert, dass die Immissionswerte der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung um 10 dB(A) unterschritten werden. Die Firma Sport Thieme ist sich der Schutzwürdigkeit des östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes bewusst und plant deshalb im Planbereich zusätzlich zum Firmenparkplatz lediglich ein Verwaltungsgebäude. Von dieser Nutzung sind keine beeinträchtigenden Immissionen für das Wohngebiet zu erwarten.

Zur Vermeidung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen der geplanten 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 oder eine geschickte Anordnung der Gebäude etc. sein. Konkretere Aussagen hierzu werden in die verbindliche Bauleitplanung einfließen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander dargelegt werden und dass auf der Grundlage einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht mit einer Beeinträchtigung des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes durch den Firmenparkplatz zu rechnen ist.

Die Gemeinde hat dabei in der Abwägung bewusst wirtschaftliche Belange des Betriebes und damit verbunden die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen bevorzugt und andere Belange zurückstellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes "In der Kohli", 1. Änderung (Sport-Thieme) wurde eine schalltechnische Untersuchung, bezogen auf den geplanten Firmenparkplatz im vorliegenden Planbereich durchgeführt, aus der resultiert, dass die Immissionswerte der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung um 10 dB(A) unterschritten werden.

In einem Abstand von mindestens 200 m zum Plangebiet befindet sich eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Gemeinde geht jedoch nicht von einer Beeinträchtigung des aus, da hier nur sehr wenige Fahrten am Tag (ca. 2-Fahrten) stattfinden.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das 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 bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Es 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 bepflanztbarer 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.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Ohne das Vorhaben werden die Flächen in der jetzigen Form weiter genutzt werden, bzw. kann der wirksame Flächennutzungsplan und der bestehende Bebauungsplan für eine Wohnbebauung weiterhin angewandt werden. Jedoch kann bei Nichtumsetzung der Änderung eine Dämpfung der wirtschaftlichen Entwicklung insofern vorlie-

gen, dass der bestehende Betrieb Sport-Thieme das geplante Verwaltungsgebäude und Stellplatzfläche nicht umsetzen kann.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und einer Ortsbegehung mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Auf die Durchführung technischer Gutachten wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans verzichtet. Fachgutachten werden, falls erforderlich, zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung erarbeitet. Dann werden die Aussagen der Gutachten dort in den Festsetzungen und der Bewertung der Schutzgüter Berücksichtigung finden.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgte überschlägig ohne Anwendung eines Bilanzierungsmodells, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht ausreichend detailliert sind, um eine konkrete Bilanzierung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Diese erfolgt im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne.

Darüber hinaus wird durch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan kein direktes Baurecht geschaffen. Dies erfolgt vielmehr auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. auf der Genehmigungsebene.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Flächennutzungsplan werden aufgrund seines Rechtscharakters keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Als vorbereitender Bauleitplan stellt er jedoch die Grundlage für einen anschließenden verbindlichen Bauleitplan (1. Änderung des Bebauungsplans "In der Kohli") dar. Geplant ist eine Mischung von gewerblicher Nutzung in Verbindung mit Stellplatzflächen und Wohnnutzungen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 Abs. 3 BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen, etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Art der baulichen Nutzung für eine Fläche in der Gemeinde Grasleben geändert werden:

Im Süden von Grasleben werden allgemeine Wohngebiete in gemischte Bauflächen geändert.

Umweltauswirkungen sind über das bisher im Flächennutzungsplan vorbereitete Maß hinaus nicht zu erwarten.

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.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Es sind keine Maßnahmen für die technische Infrastruktur erforderlich.

5.0 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Fläche	Änderung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 0,72 ha	gemischte Baufläche (M)	rd. 0,72 ha
Gesamt	rd. 0,72 ha		rd. 0,72 ha

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 05.12.2017 mit, dass sich aus seinen Unterlagen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung ergeben. Aus Kartenmaterial aus der Zeit um 1957, das dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" vorliegt, lassen sich allerdings eine dammähnliche Struktur sowie eine Halde vermuten. Es wird empfohlen, diesem Sachverhalt nachzugehen und insbesondere eine historische Recherche vorzunehmen. Sollten sich im Rahmen der Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so wäre unverzüglich der Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause zu unterrichten. Ansprechpartner wäre **Herr Klopffleisch** unter der Durchwahl **-2548**.

Der Gemeinde liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Der **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt in seiner Stellungnahme vom 30.07.2018 mit:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlagen):

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich keine Abwurfkampfmittel im Plangebiet befinden, das Vorhandensein anderer Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) jedoch nicht ausgeschlossen werden kann.

- Ver- und Entsorgung

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** teilt in seiner Stellungnahme vom 25.07.2018 mit, dass gegen oben genannte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche kommt. Daher ist es erforderlich, in den weiteren Planungen die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers zu behandeln.

- Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** teilt in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 mit:

Im Untergrund des Planungsgebietes steht Münder Mergel aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe an, in der lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften infolge irregulärer Auslaugung) auftreten können. Im Planungsbereich und im weiteren Umfeld sind uns keine Erdfälle bekannt. Der nächstliegende bekannte Erdfall ist über 10 km vom Planungsgebiet entfernt und stammt aus einer anderen geologischen Formation (Zechstein, Salzstockhochlage).

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Die Gemeinde nimmt diese Hinweise zur Kenntnis und wird sie im nachfolgenden verbindlichen Bauleitverfahren berücksichtigen.

- Immissionen

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** teilt in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2018 mit:

Gegen die o. g. Bauleitplanung der Samtgemeinde Grasleben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

- Kampfmittel

Das **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** weist in seiner Stellungnahme vom 30.07.2018 auf Folgendes hin:

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 unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html>

Anlagen: 1 Kartenunterlage(n)

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.11.2017 bis 28.11.2017 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 09.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.12.2017 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 23.07.2018 bis zum 24.08.2018 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 19.07.2018 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.

8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

8.1 Planungsziel

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans an geänderte Ziele der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen.

Im Geltungsbereich bestehen konkrete Absichten ein Verwaltungsgebäude mit Stellplatzflächen für den bestehenden Betrieb Sport Thieme (Herstellung und Vertrieb von Sportartikeln und Sportzubehör) in Grasleben zu errichten. Dementsprechend wird parallel hierzu der geltende Bebauungsplan "In der Kohli" erstmalig geändert. Der in dieser Planung vorliegende Bereich wird künftig nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit besteht hier die Möglichkeit im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ein gegenüber der Wohnnutzung abgestuftes Mischgebiet auszuweisen.

8.2 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. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden Ziele und Bewertungsmaßstäbe aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasleben, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Kohli" beurteilt. Diesen Grundlagen und den Festsetzungen der bereits bauleitplanerisch gesicherten Flächen wurden die Planungsabsichten gegenübergestellt.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt, bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplan.

Umweltauswirkungen sind über das bisher im Flächennutzungsplan vorbereitete Maß hinaus nicht zu erwarten.

In den Planverfahren vorgebrachte Anregungen sind durch Berücksichtigung in der Begründung in die Planung eingeflossen.

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

9.0 **Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 in der Gemeinde Grasleben öffentlich ausgelegen.

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

Grasleben, den

.....

(Bürgermeister)