Samtgemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 014/25** Datum: 22.01.2025	

Tagesordnungspunkt

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

b) Feststellungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Status*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
03.02.2025	Samtgemeindeausschuss	nö					
03.03.2025	Samtgemeinderat	ö					

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

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

<u>Beschlussvorschlag:</u>

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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Anlagen 2 und 3) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Samtgemeindeausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

<u>Sach- und Rechtslage:</u>

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krumme Wiesen“ der Gemeinde Grasleben gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereiten. Dazu werden Flächen, die bisher für die Landwirtschaft vorgesehen waren, zukünftig für das Wohnen ausgewiesen. Darüber hinaus werden Flächen, die bisher als Gewerbe- und Mischgebiete dargestellt waren, zukünftig einheitlich als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Der Samtgemeindeausschuss hatte dazu in seiner Sitzung am 04.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilplan Grasleben gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung während der Dienststunden im Rathaus in der Zeit vom 01.03.2023 bis einschließlich zum 17.03.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 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 05.02.2024, in der Zeit vom 25.03.2024 bis einschließlich zum 26.04.2024. 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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landkreis Helmstedt zur Genehmigung eingereicht.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Öffentlichkeit zum Entwurf (Verfahren gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)
- Anlage 2: Planzeichnung und Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt — Stellungnahme vom 26.04.2024

Die Samtgemeinde Grasleben beabsichtigt, im Osten der Ortslage Grasleben auf bisher mit unterschiedlichen Nutzungen ausgewiesenen Flächen, ein neues Baugebiet zu planen und bestehende Flächen mit einer Darstellung als "gemischte Baufläche" zu überziehen. Sie stellt hierfür nunmehr die 13. Änderung des Flächennutzungsplans auf, deren Änderungsbereich sich auf ca. 5,9 Hektar beläuft. Parallel soll für die bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Erklärtes Planungsziel ist es, neue Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung auszuweisen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Es werden weiterhin keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Die Flächennutzungsplanung ist aus naturschutzfachlicher Sicht die wichtigste Ebene der Bauleitplanung zur Vermeidung von Eingriffswirkungen bzw. Verringerung des Kompensationsbedarfs. Zugleich ist der Flächennutzungsplan ein wichtiges Instrument für die Identifizierung und Sicherung von Flächen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt werden. Welche Grundinformationen erforderlich sind und ob sich aus diesen ggf. weitere Erfassungsnotwendigkeiten ergeben, sollte der Arbeitshilfe "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94 mit Aktualisierung 1/2006, entnommen werden. Hier wird auch explizit auf Erfordernisse auf Flächennutzungsplanebene eingegangen. Ein besonderes Augenmerk wird dort auch auf erforderliche Kompensationsflächen gelegt. Diesbezüglich wird in den vorgelegten Unterlagen lediglich auf die Bebauungsplanebene verwiesen. Dies wird aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht ausreichend bewertet. Zwar kann eine konkrete Ausgestaltung von Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen, aber in Frage kommende Flächen sind bereits überschlägig nach Größe und tatsächlicher Verfügbarkeit zu ermitteln und zu benennen, dies gilt insbesondere für Bereiche mit sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen.

Es wird für mehrere Bereiche, z.B. den Artenschutz und den Ausgleich betreffend, auf die Ebene des Bebauungsplanes verwiesen. Somit erfolgt eine Stellungnahme hierzu im dortigen Verfahren.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

In der Begründung der Standortwahl wurde auf die in der Flächennutzungsplanung so wichtige Analyse der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Entwicklungsflächen eingegangen, um durch die Flächenwahl die Eingriffsintensität und damit verbunden das Ausgleichserfordernis zu minimieren. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben wird seit der Umstellung auf cad-gestützte Zeichnungserstellung u.a. in den für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen ohne Regelungen des Maßes der Nutzung dargestellt. Vor diesem Hintergrund des nicht quantifizierbaren Eingriffs sind folglich weder eine Ausgleichsberechnung noch eine sinnvoll daran angepasst dimensionierte Darstellung von Ausgleichsflächen möglich.

Der Bereich, der erstmalig für die Bebauung mit Wohnbaufläche dargestellt wird, wird durch die Mitgliedsgemeinde Grasleben parallel zur vorliegenden Planung mit dem Bebauungsplan "Krumme Wiesen" und der Festsetzung von im Wesentlichen allgemeinen Wohngebieten (WA), Verkehrsflächen und privaten Grünflächen überplant. Die Grünflächen und Teile der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden auch mit grünordnerischen Maßnahmen belegt, für eine hochwertige Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt. Insofern erfolgt ein Anteil der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet selbst. Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Gemeinde auf externen Flächen bestimmt.

Im Umweltbericht fehlt eine Bilanzierung bzgl. des lokalen Wasserhaushaushalts. Dies würde die Einschätzung eines eventuellen Eingriffs in das Schutzgut Wasser erleichtern. Die Auflistung der

im Internet zur Verfügung stehenden Daten reicht nicht aus, den Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Planung zu bewerten.

Dafür ist auch der Nachweis, dass eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist, zu führen. Ist eine Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen, steht dieses Wasser nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung und kann einen Eingriff in das Schutzgut Wasser (Grundwasser) darstellen. In der Entwurfsbegründung fehlen weiterhin konkrete Aussagen zur geplanten Erschließung, hier: Niederschlagsbeseitigung des Baugebiets. Für die Abwasserbeseitigung wird von einem Anschluss an die Kläranlage Grasleben ausgegangen. Ich weise nochmal. darauf hin, dass aufgrund der gewerblichen Vornutzungen im östlichen Planbereich mögliche Bodenbelastungen nicht auszuschließen sind. Vor konkreten Planungen ist dies durch geeignete Bodenuntersuchungen abzuklären.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Der Aussage, es fehle an einer Bilanzierung des lokalen Wasserhaushalts, wird nicht geteilt. Im Umweltbericht, Schutzgut Wasser, wurde eine verbalargumentative Bilanz und Bewertung des Eingriffs durchgeführt, entsprechend den Möglichkeiten der Planungsebene des vorbereitenden Bauleitplans und der daran angepasst ermittelten Datengrundlagen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben wird bei Änderungen ohne Maße der baulichen Nutzung dargestellt. Vor diesem Hintergrund ist auf dieser Planungsebene keine quantifizierte Bilanz möglich. Im Übrigen hat die Gemeinde Grasleben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Krumme Wiesen" ein Bodengutachten erarbeiten lassen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ergeben hat. Schädliche Bodenverunreinigungen wurden dabei nicht festgestellt.

In dem zu bebauenden Bereich ist sicherzustellen, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig derart erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur vorgelegten Flächennutzungsplanung geäußert werden. In der Systematik der Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben werden die klassifizierten und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt, weitere Erschließungsstraßen und Wege hingegen nicht. Entsprechend dieses planerischen Konzeptes werden innerhalb von dargestellten Bauflächen keine Verkehrsflächen dargestellt, die lediglich der Gebietserschließung dienen. Der im Geltungs-/ Änderungsbereich liegende Allerthalweg wird entsprechend nicht als Verkehrsfläche dargestellt, sondern ist in die Wohnbaufläche eingeschlossen.

Der Allerthalweg und die daran Richtung innerorts anschließende Walbecker Straße sind beidseitig mit Fußwegen ausgestattet. Diese Route führt zur nächstliegenden Bushaltestelle. Sie ist zudem Teil möglicher Fußwegverbindungen zur Grundschule. Da der Planbereich lediglich eine relativ kleinflächige Ergänzung der Ortslage ist, wird davon ausgegangen, dass die bisher ausreichende Fußweganbindung des südöstlichen Ortsbereichs auch nach baulicher Umsetzung fortbestehen wird.

Zur Beurteilung der gebietsinternen Erschließung der erstmals für die bauliche Nutzung vorgesehenen Wohnbauflächenteile wird auf die Aufstellung des Bebauungsplans "Krumme Wiesen" der Gemeinde Grasleben verwiesen.

Auf den betroffenen Grundstücken Walbecker Straße 39 (Flur 3 Flurstück 382/24), 43 (Flur 3, Flurstück 382/45) und 41 (Flur 3, Flurstücke 382/49 und 382/50) befinden sich aktive gewerbliche Nutzungen; unter anderem ein Kfz-Reparaturbetrieb. Für diesen wurden in der Vergangenheit auch bauliche Anlagen genehmigt. Diese gewerblichen Nutzungen sind nicht als nicht wesentlich störend einzustufen und daher auf die Gewerbegebietsausweisung angewiesen. Eine Ausweisung als Mischgebiet beeinträchtigt diesen Bestand. Das Heranrücken einer allgemeinen Wohnbebauung ist somit als rücksichtslos anzusehen. Unter Beibehaltung der Ausweisung als Gewerbegebiet ist östlich angrenzend ein Streifen des Wohngebietes als Mischgebiet auszuweisen.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Nach weitergehender Recherche des Landkreises und der Gemeinde hat sich herausgestellt, dass sich im vorliegenden Änderungsbereich entgegen der ursprünglichen Aussage der Stellungnahme doch kein bauordnungsrechtlich genehmigter Gewerbebetrieb befindet, auch kein Kfz-Reparaturbetrieb, der die Darstellung einer gewerblichen Baufläche für nicht erheblich belästigendes Gewerbe nahelegt. Im Änderungsbereich befinden sich seit längerem ein gewerberechtlich angemeldeter Gewerbebetrieb mit Reifenmontage und Allgemeinverkauf von Autoersatzteilen in den Räumlichkeiten zweier bauordnungsrechtlich genehmigter Garagen sowie ein angemeldetes Gewerbe mit Anhänger- und Transportverleih. Diese Nutzungen sind erfahrungsgemäß auch aufgrund der vorhandenen Größen als das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe einzuordnen. Sie sind deshalb im Bereich der geplanten Darstellung von gemischter Baufläche üblich und möglich und entsprechen damit der beabsichtigten Nutzungsentwicklung des Flächennutzungsplans. In den beiden Trägerbeteiligungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurden zur Planung der gemischten Baufläche auch keine Bedenken oder Anregungen durch das Gewerbeaufsichtsamt, die Industrie- und Handelskammer oder die Handwerkskammer geäußert. Zudem sind aus der Öffentlichkeit des bestehenden Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe entlang der Walbecker Straße heraus keine Belästigungen oder Interessenkonflikte im vorhandenen Nutzungsbestand bekannt.

Der Änderungsbereich ist bisher nicht Teil eines Bebauungsplans. Die allgemeine bauliche Nutzbarkeit richtet sich daher nach den Möglichkeiten des § 34 BauGB, wonach u.a. ein Vorhaben zulässig ist, "*wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben*". Mit Ausnahme des Flurstücks 382/50 (Gemarkung Grasleben, Flur 3) bestehen auf allen benannten Flurstücken Wohngebäude mit entsprechender Nutzung. Die an die Flurstücke mit gewerblichen Nutzungen angrenzenden Flurstücke und die nähere Umgebung, auch auf der gegenüberliegenden Seite der Walbecker Straße, werden durch das Wohnen geprägt. Bereits diese vorhandene Nutzungsmischung setzt den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsrahmen der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen. Auf den Genehmigungsrahmen hat die vorliegende Planung keinen Einfluss, weder mit der Darstellung von gemischter Baufläche statt bisher Gewerbegebiet noch mit der östlich davon liegenden Darstellung von Wohnbaufläche statt Fläche für die Landwirtschaft.

Die Samtgemeinde sieht für die langfristige Entwicklung dieses Ortsbereichs an der Walbecker Straße als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche vor. Die Abstufung der Baunutzungsverordnung ist mit der angrenzenden Darstellung von Wohnbaufläche gegeben. Es liegt somit kein unzulässiger Weise heranrückendes Wohnen vor. Einer räumlich weitergehenden Darstellung von gemischter Baufläche bedarf es an dieser Stelle nicht, und ist auch nicht Planungsabsicht der Samtgemeinde. Für gewerbegebietstypische Nutzungen stehen an anderer Stelle Flächen zur Verfügung.

Auf der Planfläche sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der topografischen Situation nicht ausgeschlossen, dass sich archäologische Substanz im Boden befindet. In weiteren Verfahren sind archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen zu empfehlen und mit meiner Kreisarchäologie (Frau Palka Durchwahl [(05351) 121] -2205) abzusprechen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln.

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich meiner Unteren Denkmalbehörde (Frau Palka Durchwähl -2205), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/ 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese mit meiner Kreisarchäologie abzustimmen bzw. rechtzeitig im Vorfeld bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Die Stellungnahme wird zur Beachtung bei den nachfolgenden Planungsebenen bzw. bei Planvollzug in die Begründung als Hinweis des Trägers übernommen

2 Regionalverband Großraum Braunschweig — keine Stellungnahme

3 NLWKN Braunschweig — keine Stellungnahme

4 Aller-Ohre-Ise-Verband, Gifhorn — Stellungnahme vom 26.03.2024

Der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben kann der Aller-Ohre-Ise-Verband in der vorliegenden Form nicht zustimmen.

Die nördliche Grenze des Plans grenzt unmittelbar an den Graslebener Mühlengraben, so dass der Gewässerrandstreifen mit in den Planungsraum aufgenommen wurde. Aus Planungen anderer Kommunen haben wir die Erfahrung machen müssen, dass der Streifen dann auch in den weiteren Planungen beplant und zum Teil mit veräußert wurde. Das weckt beim Käufer Belange, die den Vorgaben entgegenstehen. Um dies zu vermeiden, ist es ratsam den 5,0 m breiten Streifen schon im Vorfeld aus jeder Planung herauszunehmen.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt nach § 5 BauGB die Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen dar. Die vom Träger geforderten Detaillierung wird abgelehnt, da sie der genannten gesetzlichen Anforderung widerspricht. Zudem wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben seit der Umstellung auf cad-gestützte Planerstellung im gesamten Samtgemeindegebiet einheitlich im Maßstab 1:10.000 ausgegeben. In diesem Maßstab würde der geforderte Abstand zum angrenzenden Gewässer nur einen halben Millimeter breit sein, was einer guten Lesbarkeit des Planwerks entgegenstünde. Auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung, des parallel aufgestellten Bebauungsplans "Krumme Wiesen" der Gemeinde Grasleben, wird der Unterhaltungsstreifen durch entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover — Stellungnahme vom 12.04.2024

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Bergbau: Ost

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen in der Nachbarschaft zu einem Tiefbaubetrieb zur Gewinnung von Bodenschätzen.

Betriebsname	Unternehmen
Grasleben (Braunschweig Lüneburg)	

Wir bitten darum, sich mit dem/ den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die *Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus* [Anm.: *www.lbeg.niedersachsen.de/download/189660/Rundverfuegung_Abstand_von_Windkraftanlagen_WEA_zu_Einrichtungen_des_Bergbaus.pdf*] verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an *Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de*. Weitere Informationen erhalten Sie *hier* [Anm.: *www.lbeg.niedersachsen.de/energie_rohstoffe/leitungskataster/das-lbeg-leitungskataster-932.html*]. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
FG-Leitung Gastransportnetz	Avacon AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Wir bitten darum, sich mit dem/ den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die *Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus* [Anm.: Siehe oben] verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1-2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig, sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den *NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie* [Anm.: *https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1XLOROaN*]. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen

sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Die Firma K+S Minerals and Agriculture GmbH ist die Rechteinhaberin des mitgeteilten Bergwerksfeldes Braunschweig-Lüneburg I (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)). Sie wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Krumme Wiesen" der Gemeinde Grasleben beteiligt.

Zur benannten Erdgasleitung hat der zuständige Leitungsträger mitgeteilt, dass es sich um eine stillgelegte Erdgasleitung handelt, die nicht wieder in Betrieb genommen, sondern ggf. zurückgebaut werden soll. Es wurde ein Hinweis in die Begründung zur weiteren Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen. Für die vorliegende Flächennutzungsplanung ergibt sich daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Hinweise zum Baugrund wurden in die Begrünung eingearbeitet.

6 Avacon Netz GmbH, Salzgitter — Stellungnahme vom 26.03.2024

Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Planung ist unsere Gashochdruckleitung betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Bei der in der hiesigen Stellungnahme mitgeteilten Gashochdruckleitung handelt es sich nach Stellungnahme der Avacon zur Aufstellung des Bebauungsplans "Krumme Wiesen" durch die Gemeinde Grasleben um eine stillgelegte Leitung, die nicht wieder in Betrieb genommen, sondern ggf. zurückgebaut werden soll. Für die vorliegende Flächennutzungsplanung ergibt sich daher kein Handlungsbedarf.

7 Avacon Netz GmbH, Schöningen — keine Stellungnahme

8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bst. Braunschweig — Stellungnahme vom 23.04.2024

Zu der o.g. F-Plan-Änderung hatten wir mit Schreiben vom 23.03.2023 erstmalig Stellung genommen. Zwischenzeitlich wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt. Wir begrüßen, dass in den Planunterlagen bereits auf landwirtschaftliche Belange eingegangen wurde, verweisen aber weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 23.03.2023. Die darin getroffenen Aussagen haben weiterhin Gültigkeit.

Mit Schreiben vom 23.03.2023 nimmt die Landschaftskammer Niedersachsen wie folgt Stellung:

Mit Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Gesamtfläche rd. 5,93 ha) wird das Ziel verfolgt, ein Angebot für die weitere Wohnbauentwicklung des Ortes Grasleben zu schaffen. Bisherige Fläche für die Landwirtschaft, Gewerbe- und Mischgebiete (GE bzw. MI), Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen (W bzw. G) sowie Verkehrsfläche sollen in Wohnbau- und gemischter Baufläche (W rd. 3,85 ha bzw. M rd. 2,03 ha) dargestellt werden. Die im Geltungsbereich dargestellte Versorgungsfläche Abwasser von rd. 0,05 ha folgt dem vorhandenen Bestand.

Im Nahbereich befinden sich keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen an. Auf den Grünlandflächen findet teilweise die Hobbypferdehaltung statt.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Stäube, Geräusche, Gerüche, die in die Plangebiete hineinwirken können und von den Nutzern dieser Gebiete als ortsüblich zu tolerieren sind. Insbesondere zur Bestell- und Erntezeit können die landwirtschaftlichen Emissionen auch nachts bzw. in den späten Abend- und frühen Morgenstunden entstehen.

Sofern landwirtschaftliche Infrastruktur wie z.B. in Form von Straßen, Wirtschaftswegen, Zufahrten, Versorgungsleitungen sowie Entwässerungs- und Bewässerungseinrichtungen durch Planungen beeinträchtigt werden, ist diese Infrastruktur unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen bzw. müssen der Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Unterhaltung des nördlich angrenzenden Graslebener Mühlengrabens muss weiterhin möglich sein. Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der zuständigen Feldmarkinteressentschaft.

Da der Flächenverbrauch eines der drängendsten landwirtschaftlichen Probleme darstellt und Grund und Boden eine endliche Ressource sind, ist jeder Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das Baugesetzbuch sieht hierzu gem. § 1a vor, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Wir bitten daher im weiteren Verfahren eine aussagekräftige Wohnbedarfsermittlung durchzuführen.

Gleiches gilt nicht nur für die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, sondern auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Aus diesem Grunde bitten wir in nachfolgenden Planungsschritten gemäß § 15 (3) BNatSchG landwirtschaftliche Belange bei der Planung und Umsetzung solcher Maßnahmen zu berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, dass vorrangig flächensparende Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, die ökologische Aufwertung von Wald oder vorhandenen Biotopen umgesetzt werden. Ebenso sind produktionsintegrierte Maßnahmen auf Ackerflächen eine sinnvolle Alternative. Daher halten wir es für geboten, solche Maßnahmen vorrangig zu prüfen und umzusetzen. Flächenstilllegungen sind ausdrücklich zu vermeiden.

Wir fassen zusammen:
Der Geltungsbereich wird aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Grundsätzlich sehen wir den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche kritisch und bitten um sparsamsten Umgang mit der Ressource Grund und Boden. Bei Berücksichtigung unserer Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren bestehen zum Planvorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken zur vorgelegten Planung geäußert werden.

Da der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung nur in ihren Grundzügen darstellt, können die angesprochenen Aspekte der verkehrlichen Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen oder zur Unterhaltung des teilweise angrenzenden

Graslebener Mühlengrabens in die Planung der dargestellten Wohnbaufläche nicht aufgenommen werden. Der durch die Gemeinde Grasleben für den Bereich parallel aufgestellte Bebauungsplan "Krumme Wiesen" berücksichtigt sie allerdings mit seinen Festsetzungen.

Ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans "Krumme Wiesen" wird der Ausgleich für die erstmalige Bebaubarkeit von vorliegend dargestellter Wohnbaufläche abschließend geregelt. Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im dortigen Geltungsbereich hat sich ergeben, dass ein Teil des notwendigen Ausgleichs auf einer externen Fläche durchgeführt werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch die Gemeinde Grasleben in eigener Zuständigkeit. Für die Samtgemeinde Grasleben bestehen keine zwingenden Gründe, durch eigene Planung der Mitgliedgemeinde Vorgaben zur Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu machen.

9 ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig — keine Stellungnahme

10 Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V. — keine Stellungnahme

11 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Wolfsburg — keine Stellungnahme

12 LSW Energie GmbH & Co. KG, Wolfsburg — Stellungnahme vom 27.03.2024

Gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft **keine Bedenken**.

13 Industrie- und Handelskammer Braunschweig — Stellungnahme vom 22.04.2024

Im Zuge der o.g. Flächennutzungsplanänderung soll das westliche Planänderungsgebiet als Mischbaufläche und das östliche Planänderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Nordöstlich und östlich des Planänderungsgebietes stellt der wirksame Flächennutzungsplan Gewerbliche Bauflächen dar. Die räumliche Nähe der geplanten Wohnbauflächen zu den Gewerblichen Bauflächen wird seitens des Plangebers jedoch als unproblematisch betrachtet, "da dort bei beabsichtigter gewerbebaulicher Inanspruchnahme auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes durch räumlichen Abstand von Flächen unterschiedlichen Emissionscharakters für ein nachbarschaftsverträgliches Nebeneinander beider Nutzungsarten reagiert werden kann" (Seite 9 der Planbegründung). Im Weiteren wird beschrieben, dass durch verschiedene planerische Erfordernisse ein Abstand von rund 70 Metern zwischen der Wohnbaufläche und den Gewerblichen Bauflächen sichergestellt ist, wodurch von einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auszugeben sei.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir, dass die beabsichtigte Wohnbauflächendarstellung für die Betriebe, die aktuell oder künftig innerhalb der Gewerblichen Bauflächen tätig sind, keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mit sich bringt. Sofern dies zweifelsfrei gewährleistet werden kann, lässt sich die o.g. Flächennutzungsplanänderung auch von unserer Seite mittragen.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Begründung:

Es grenzt weiter südlich im Bestand bereits eine Wohnbaufläche unmittelbar an die gewerbliche Baufläche. Insofern ist davon auszugehen, dass bereits auf den Bestand durch die gewerbliche Nutzung Rücksicht genommen werden muss. Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan bleibt mit der Festsetzung der Baugebiete hinter der Flächengröße der dargestellten Wohnbaufläche zurück: Im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Krumme Wiese" ist die erschließende Straße am Ostrand der Baugebiete geplant. Zusammen mit der dort vorgesehenen privaten Grünfläche und dem östlich angrenzenden Wald wird damit *de facto* ein rd. 70 m breiter Abstand zwischen den gewerblichen Bauflächen und dem Wohnen entstehen. Insofern ist von einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auszugehen.

NR.	NAME	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
			Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zudem eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Ergebnisse werden dort umgesetzt.
14	**Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade**	**Stellungnahme vom 25.04.2023**	
		keine Bedenken	
15	**Finanzamt Braunschweig-Helmstedt**	**keine Stellungnahme**	
16	**Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben**	**keine Stellungnahme**	
17	**Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Selbstschutzleiter**	**keine Stellungnahme**	

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**	**Stellungnahme vom 25.03.2024**
		Die Stadt Helmstedt hat die Planungsunterlagen für die 13. Änderung Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen. Es werden hierzu **keine Bedenken oder Anregungen**, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssten, vorgebracht.
N2	**Stadt Königslutter am Elm, FB 4 Bauwesen**	**keine Stellungnahme**
N3	**Samtgemeinde Nord-Elm**	**Stellungnahme vom 26.03.2024**
		Die Samtgemeinde Nord-Elm hat **keine Anregungen bzw. Bedenken**.
N4	**Samtgemeinde Velpke**	**keine Stellungnahme**
N5	**Stadt Oebisfelde-Weferlingen**	**keine Stellungnahme**

ÖFFENTLICHKEIT (DRITTE)

Dritte keine Stellungnahme

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			**1**
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 26.04.2024	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	4
3	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme	4
4	Aller-Ohre-Ise-Verband, Gifhorn	Stellungnahme vom 26.03.2024	4
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 12.04.2024	4
6	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 26.03.2024	6
7	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	6
8	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bst. Braunschweig	Stellungnahme vom 23.04.2024	6
9	ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	8
10	Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	keine Stellungnahme	8
11	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Wolfsburg	keine Stellungnahme	8
12	LSW Energie GmbH & Co. KG, Wolfsburg	Stellungnahme vom 27.03.2024	8
13	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 22.04.2024	8
14	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 25.04.2023	9
15	Finanzamt Braunschweig-Helmstedt	keine Stellungnahme	9
16	Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	9
17	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	9

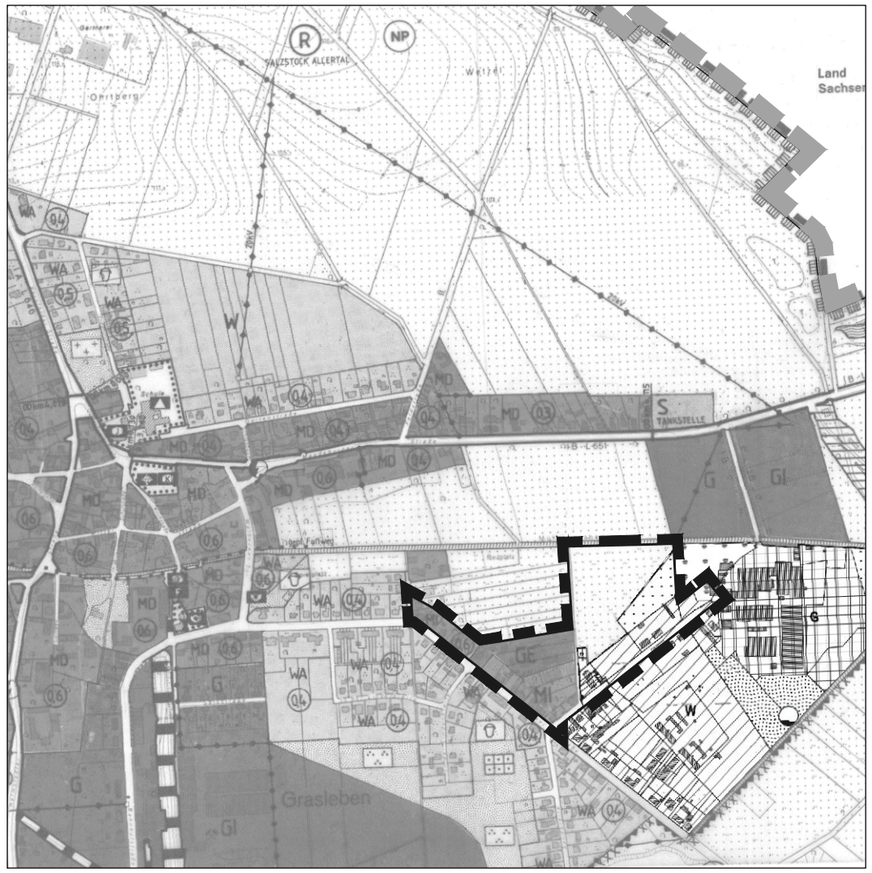
MITGLIEDSGEMEINDEN			**9**
M1	Gemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	9
M2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme	9
M3	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme	9
M4	Gemeinde Rennau	keine Stellungnahme	9

NACHBARGEMEINDEN			**9**
N1	Stadt Helmstedt	Stellungnahme vom 25.03.2024	9
N2	Stadt Königslutter am Elm, FB 4 Bauwesen	keine Stellungnahme	9
N3	Samtgemeinde Nord-Elm	Stellungnahme vom 26.03.2024	9
N4	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	9
N5	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	9

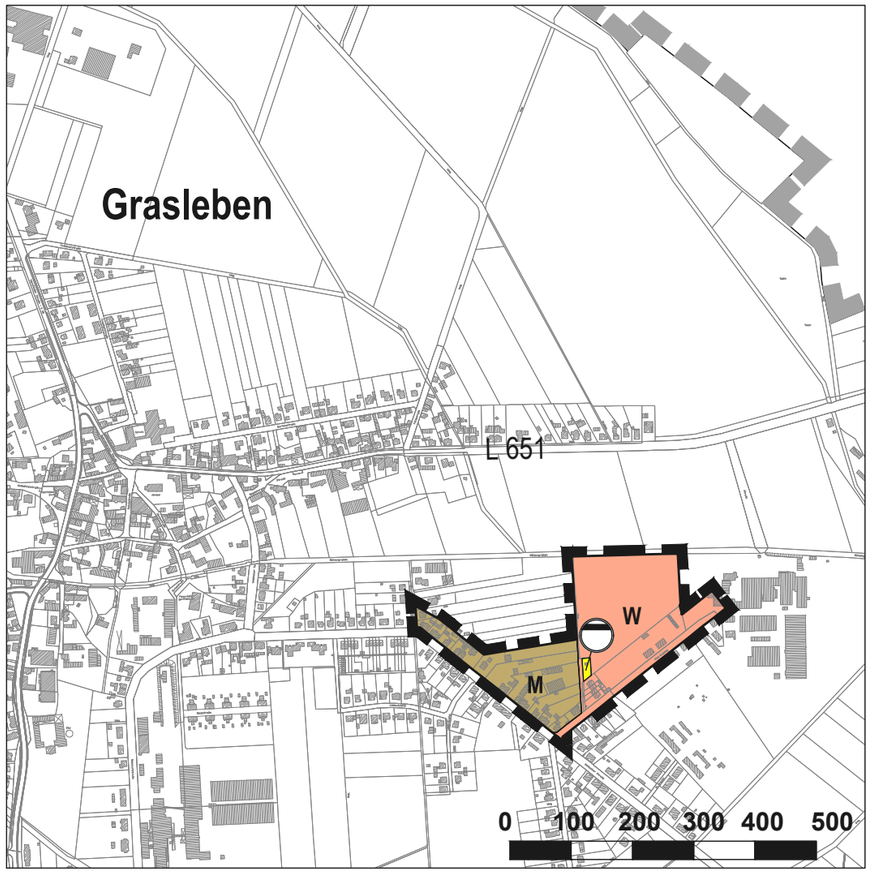
ÖFFENTLICHKEIT (DRITTE)			**9**
Dritte		keine Stellungnahme	9

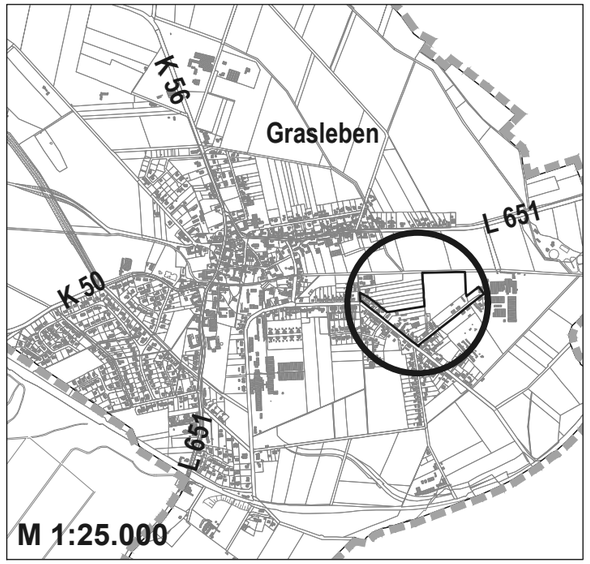
Samtgemeinde
Grasleben
Flächennutzungsplan
13. Änderung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wirksame Fassung



Planzeichnung 13. Änderung





Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022)

LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021; PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- W – Wohnbauflächen
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- M – Gemischte Bauflächen
- MD – Dorfgebiete
- MI – Mischgebiete
- GE – Gewerbliche Bauflächen
- GI – Industriegebiete
- S – Sonderbauflächen
- SO – Sonstige Sondergebiete
- Handel – Zweckbestimmung, bspw. Handel

Maß der baulichen Nutzung

- (0,3) – Geschoßflächenzahl

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltungen P = Polizei
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen K = Kindergarten J = Jugendheim/-herberge
- Schule
- Post
- F – Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasser
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erfoderliche Schutzstreifen beachten kV = Hochspannungsleitung

Grünflächen

- Grünfläche

Zweckbestimmungen:

- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- Sportplatz
- Badeplatz, Freibad

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- NP – Naturpark

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äus- sere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Natur- gewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- R – Rohstoffsicherungsgebiet
- Grenze der Samtgemeinde Grasleben
- Lage des Änderungsbereichs der 13. Änderung

N

M 1:10.000
im Original

Grasleben
Gemeinde Grasleben
Stand: Feststellungsbeschluss

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Begründung zur
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 01/ 2025 – Feststellungsbeschluss

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; M. Kamp, A. Hoffmann, M. Pfau

Inhalt: Seite

1.0 Vorbemerkung 3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung 3
1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage/ Darstellungsform 7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung 8

2.0 Planinhalt/ Begründung 10
2.1 Wohnbaufläche (W) 10
2.2 Gemischte Baufläche (M) 11
2.3 Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) 12
2.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 12
2.5 Landwirtschaft 12
2.6 Denkmalschutz / Archäologie 12

3.0 Umweltbericht 13
3.1 Einleitung 13
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 13
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 13
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 15
3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 15
3.2.2 Schutzgut Fläche 17
3.2.3 Schutzgut Boden 17
3.2.4 Schutzgut Wasser 20
3.2.5 Schutzgut Klima/ Luft 22
3.2.6 Schutzgut Landschaft 23
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 24
3.2.8 Schutzgut Mensch 26
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten 27
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 27
3.5 Zusatzangaben 27
3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 27
3.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 27
3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 27
3.5.4 Quellenangaben 28

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur 28

5.0 Flächenbilanz 29

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 29

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens 31

8.0 Zusammenfassende Erklärung 32
8.1 Planungsziel 32
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung 32

9.0 Verfahrensvermerk 32

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Grasleben liegt im Norden des Landkreises Helmstedt. Im Kreisgebiet grenzt nördlich die Samtgemeinde Velpke, westlich die Stadt Königslutter am Elm, südwestlich die Samtgemeinde Nord-Elm und südlich die Stadt Helmstedt an. Südlich und südöstlich grenzten die zwei Teilflächen des gemeindefreien Gebiets Mariental (Forstflächen) teilweise an, teilweise zerteilen sie das Samtgemeindegebiet in zwei Teilbereiche. Östliche Nachbarin ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt. Das Gebiet der Samtgemeinde erstreckt sich über rd. 45,36 km²; sie hatte 4.669 Einwohnerinnen und Einwohner per 30.09.2022. Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Grasleben (11,27 km²; 2.450 EW), Mariental, Querenhorst und Rennau.

Die vorliegende Planung betrifft eine rd. 5,93 ha große Fläche im östlichen Siedlungsbereich des Ortes Grasleben, mit der im Flächennutzungsplan (FNP) eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche statt bisher eine Fläche für die Landwirtschaft, sowie ein Gewerbe- und ein Mischgebiet dargestellt werden. Ferner wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung übernommen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei sind die im LROP festgelegten Ziele der Raumordnung in die Festlegungen der RROP ebenfalls als Ziele der Raumordnung zu übernehmen.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [*Z*] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei* […] *raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen* […] *zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [*G*] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [*Z*] und Grundsätze [*G*] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegt. Die festgelegten Sachverhalte werden jeweils mit Verweis auf das Kapitel der beschreibenden Darstellung genannt.

Landes-Raumordnungsprogramm

Derzeit gilt das Landes-Raumordnungsprogramm 2017, im Stand der Änderung von 2022 [1]. Eine Fortschreibung des LROP wurde begonnen, ein erster Entwurf wird derzeit erarbeitet [2]. Wesentliche Zielvorgaben [*Z*] der Landesplanung für die vorliegende Planung sind

- System der zentralen Orte – Kap. 2.2:
  - Oberzentraler Verbund Braunschweig – Salzgitter – Wolfsburg.
  - Mittelzentrum Helmstedt.
- Vorranggebiet Natura-2000 – Kap. 3.1.3:
  Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 106 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (EU-Nr. 3631-331): Westlich in etwa 2,5 km.
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung – Kap. 3.2.4:
  Nr. 95: Raum Grasleben – Mariental: Trinkwassergewinnungsgebiet Mariental (Gebietsnr. 03154401101): Südwestlich in etwa 1,3 km.
- Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecken – Kap. 4.1.2:
  der LWS Lappwaldbahn Service GmbH auf der Strecke Nr. 1945 Helmstedt – Grasleben – Weferlingen: Südöstlich in etwa 700 m.

In Sachsen-Anhalt gilt als entsprechendes Planungsinstrument der Landesentwicklungsplan 2010 [3]. Eine Neuaufstellung des LEP wurde begonnen, ein erster Entwurf liegt vor [4]. Aus den Planwerken folgen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung mit Relevanz für die vorliegende Planung.

Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 [5]. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP [6]. Dazu werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und ein Vorentwurf der Neuaufstellung erstellt.

Die genannten Ziele der Raumordnung des LROP sind grundsätzlich auch in die Festlegungen des RROP zu übernehmen. Das System der zentralen Orte wird für den Kernort Grasleben um die Funktionszuweisung als Grundzentrum für das Gebiet der Samtgemeinde Grasleben [*Z*] ergänzt. Die Auswirkungen des Systems der Zentralen Orte und die des Strukturprinzips der dezentralen Konzentration auf die gemeindliche

---

[1] LROP 2017: VO über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch VO vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

[2] LROP FORTSCHREIBUNG: Fortschreibung des LROP Niedersachsen. Begonnen mit Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht vom 25.07.2023.

[3] LEP 2010: VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160).

[4] LEP NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. 1. Entwurf vom 22.12.2023.

[5] RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 im Stand der 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung". Zweckverband Großraum Braunschweig.

[6] RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Begonnen mit Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht vom 03.05.2018.

Wohnbauentwicklung ergeben sich durch die Festlegungen des Kap. II 1.1.1 – Zentrale-Orte-Konzept [*Z*]:

"*(3) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.*"

Im Kap. II 1.3 – Eigenentwicklung wird diese näher erläutert und um folgende Grundsätze [*G*] ergänzt:

"*(1) Im Rahmen der grundgesetzlich verankerten kommunalen Planungshoheit trägt jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange.* [*G*]

(2) [1]Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. [2]Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. [3]Der in Abs. (4) genannte Orientierungswert soll für die Wohnbauflächenausweisung Berücksichtigung finden. [*G*] […]

(4) [1]Folgender Orientierungswert soll den Planungen in Standorten mit Eigenentwicklung zugrunde liegen:

• ein Angebot von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern.

[2]Die Wohnbauflächenausweisung an einem Standort soll den festgelegten Orientierungswert nicht überschreiten.
[3]Eine Abweichung vom Orientierungswert soll über nachzuweisende ortsspezifische Planungserfordernisse oder ein das Gemeindegebiet umfassendes Siedlungsflächenkonzept begründet werden und bedarf der Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde. [4]Baulücken und durch Bauleitplanung gesicherte aber noch nicht bebaute Flächen sollen in einer Wohnbauflächenbilanz in Ansatz gebracht werden." [*G*]

Die Gemeinde Grasleben hatte 2.450 Einwohnerinnen und Einwohner per 30.09.2022. Durch Anwendung des regionalplanerischen Grundsatzes zur Eigenentwicklung für das Wohnen (Anzahl Wohneinheitenbedarf pro Jahr = 3,5 multipliziert mit der Anzahl der Bevölkerung und dividiert durch 1.000) ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 8,6 Wohneinheiten pro Jahr bzw. von 86 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren im Rahmen der Eigenentwicklung.

Im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche werden rd. 2,07 ha erstmals dem Wohnen zur baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt (Bruttobauland). Bei der Flächengröße wurde berücksichtigt und abgezogen, dass im Osten ein Waldabstand sowie am westlichen und nördlichen Rand Grünstreifen zum Leitungsschutz und zur Gewässerunterhaltung dem Wohnen nicht zur Verfügung stehen. Im Bereich des wirksamen Gewerbegebiets, das vorliegend in gemischte Baufläche geändert wird, wird das allgemeine Wohnen auf der Hälfte der Grundfläche, rd. 0,36 ha, erstmals ermöglicht, da in der gemischten Baufläche Wohnen und Gewerbe zu gleichen Teilen zu berücksichtigen sind. Der von der Gemeinde Grasleben vorgesehene Bebauungsplan ermöglicht allein auf den Baugebieten im Bereich der Wohnbaufläche eine Umsetzung von etwa 24 Wohneinheiten. Es kann mit der vorliegenden Planung lediglich die Eigenbedarfsnachfrage von voraussichtlich drei Jahren bedient werden. Die grundzentrale Schwerpunktentwicklung des Wohnens bleibt folglich unberücksichtigt.

Weitere wesentliche regionalplanerische Festlegungen im Gebiet der Samtgemeinde und mit Relevanz für die vorliegende Planung sind:

- Funktionszuweisung System der zentralen Orte:
  - Oberzentraler Verbund Braunschweig – Salzgitter – Wolfsburg [*Z* – II 1.1.1 (6)]
  - Mittelzentrum Helmstedt [*Z* – II 1.1.1 (7)].
  - Grundzentrum am Ort Grasleben [*Z* – II 1.1.1 (8)]: Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.
- Vorranggebiet Natura-2000 (flächenhaft) [*Z* – III 1.3 (1)]:
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 106 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (EU-Nr. 3631-331): Westlich in etwa 2,5 km.
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 107 "Wälder und Pfeifengras-Wiesen im südl. Lappwald" (EU-Nr. 3732-303): Südlich in etwa 3,7 km.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials [*G* – III 2.1 (6)]: Fläche entlang des Mühlengrabens, den nördlichen des bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichs einnehmend.
- Vorbehaltsgebiet Erholung [*G* – III 2.4 (5)]: Nimmt das Plangebiets und nach Norden angrenzende Bereiche ein.
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung [*Z* – III 2.5.2 (6)]: Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG Nr. 03154401101) "Mariental", südlich des Änderungsbereichs in rd. 1,2 km.
- Vorranggebiete Straßenverkehr [*Z* – IV 1.4 (2)]: Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung im Verlauf der Magdeburger Straße (L 651).
- Vorbehaltsgebiet Straßenverkehr (Planung) [*G* – IV 1.4 (3)]: Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung: K 50 – L 651 – Weferlingen (Ortsumgehung Grasleben): Nordöstlich in etwa 200 m.
- Vorranggebiet Rohrfernleitung "Gas" [*Z* – IV 3.3 (3)]: Im Verlauf des Allerthalwegs; Leitung stillgelegt.
- Vorranggebiet Zentrale Kläranlage [*Z* – IV 4 (2)]: Etwa 310 m nordöstlich des Plangebiets.

Östlich der Samtgemeinde Grasleben und damit auch des Geltungsbereichs des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig grenzt der Planungsraum der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg an. Dort gilt der Regionale Entwicklungsplans Magdeburg [7]. Eine Neuaufstellung des Planwerks ist im Verfahren [8]. Sowohl der REP MD als auch dessen Neuaufstellung enthalten keine (geplanten) Ziele der Raumordnung mit Relevanz für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung, Darstellung einer Wohnbaufläche, einer gemischten Baufläche und einer Fläche für die Abwasserbeseitigung, ist sowohl aus den Zielen der Landes-Raumordnung wie aus denen der regionalen Raumordnung entwickelbar. Den Entwicklungsabsichten der regionalplanerischen Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft… und Erholung wird zugunsten der vorgesehenen Wohnbauentwicklung nicht gefolgt, da die

[7] REP MD: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg.

[8] REP MD (NEUAUFSTELLUNG): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (Neuaufstellung). Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg; Stand: 4. Entwurf vom 13.03.2024.

Fläche relativ zentrumsnah und nur z.T. im Außenbereich liegt und ihr daher der Vorzug vor anderen Flächen im Außenbereich gegeben wird.

1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende Planung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB, aufgestellt. Sie wird abschließend nach § 58 Abs. 2 Satz 2 NKomVG durch den Samtgemeinderat beschlossen. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung dieser 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der dabei verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 20.12.2023 (BGBl. I. Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 06.11.2024 (Nds. GVBl. Nr. 91).

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben beinhaltet nur einen Änderungsbereich mit einer Fläche in der Gemeinde Grasleben, genauer im Osten des Ortes Grasleben. Die Darstellung im Änderungsbereich befindet sich vor der vorliegenden Änderung teilweise im Stand der Urfassung, wirksam geworden am 02.10. 1979, und teilweise im Stand der 11. Änderung, wirksam geworden am 27.06.2018. Nach der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Urfassung und Änderungen in einer Neufassung zusammengeführt, wodurch u.a. der Verlauf einer nachrichtlich übernommenen Versorgungsleitung entfallen ist. Im vorliegenden Geltungs-/ Änderungsbereich wurden bisher Wohnbau- und gewerbliche Baufläche, Misch- und Gewerbegebiete sowie Verkehrsfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben wird seit der Umstellung auf computergestützte Planbearbeitung im gesamten Samtgemeindegebiet einheitlich im Maßstab 1: 10.000 ausgegeben. Trotz der digitalen und damit sehr genauen Zeichnungserstellung gehört es zum Charakter eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, dass er die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darstellt. Seine Darstellungen dürfen daher bei der Weiternutzung auf anderen Planungsebenen nicht parzellengenau gelesen werden.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan wird die Bodennutzung sowohl nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung mit Bauflächen als auch nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung mit Baugebieten sowie teilweise mit Grundflächenzahlen als Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Bei Änderungen des Flächennutzungsplans wird die Bodennutzung nach dem zwischenzeitlich verfolgten Planungskonzept ausschließlich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung mit Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO und ohne Bestimmung von Maßen der baulichen Nutzung dargestellt. Des Weiteren werden beim Sachverhalt Straßenverkehr zukünftig nur die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt, nicht mehr die einfachen Gebietserschließungen. Dieses dient der offeneren bzw. allgemeineren Ausgestaltung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) gegenüber der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) mit ihrem flurstücksgenauen und allgemeinverbindlichen Regelungscharakter.

Die im Änderungsbereich bisher wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die auf den umgebenden Flächen weiterhin (unverändert) wirksamen Darstellungen können der zu Informationszwecken beigefügten Abbildung der "Fassung vor der 13. Änderung" des Flächennutzungsplans entnommen werden.

Im vorliegenden Änderungsbereich wird der östliche und bisher baulich weitgehend nicht genutzte Bereich durch die Gemeinde Grasleben mit dem Bebauungsplan "Krumme Wiesen" überplant, der parallel aufgestellt wird. Darin sind im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA), Verkehrsflächen und private Grünflächen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Damit sind einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen Versiegelungen bis zu einer GRZ^{II} von 0,45 zulässig. Weitere Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen gibt es keine im Änderungsbereich.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um im östlichen Geltungs-/ Änderungsbereich erstmalig eine Bebauung zum Wohnen zu ermöglichen sowie um im westlichen Bereich die Bebaubarkeit auf die tatsächlich vorhandene gemischte Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu fokussieren. Im Ergebnis wird diese 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben aufgestellt, mit der Darstellung von Wohnbaufläche statt bisher Fläche für die Landwirtschaft und Verkehrsfläche, mit der Darstellung von gemischter Baufläche statt der bisherigen von Gewerbe- und Mischgebieten (letztere tlw. mit der Begrenzung der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6) sowie mit der übernommenen Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen am Ort eines Abwasserpumpwerks.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

Wohnbauentwicklung (östlicher Geltungs-/ Änderungsbereich)

Für die planungsrechtliche Bedienung der örtlichen Baulandnachfrage und für die Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrags zur Bereitstellung von Wohnbauland ist es notwendig, entsprechend nutzbare Bauflächen planungsrechtlich vorzubereiten, die dann nachfolgend auch am Markt für diese Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Flächennutzungsplan besitzt im Norden und Nordwesten Graslebens große Wohnbauflächen, die in maßgeblichen Teilen von Seiten der Grundeigentümerschaft derzeit nicht für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Zwei zentral im Ort beidseits der Helmstedter Straße (L 651) liegende Freiflächen stehen aufgrund jeweils angrenzender landwirtschaftlicher Hofstellen und Nutzungen nicht für das Wohnen zur Verfügung. Im Süden der Ortslage legende Entwicklungsflächen sind aufgrund der Nähe zum Bergwerksgelände, zu einer Biogasanlage und zu Bahnanlagen überwiegend nicht für das Wohnen geeignet und daher für eine gewerbliche Bebauung vorgesehen. Weil es somit keine nennenswerten Flächenreserven im bebauten Innenbereich gibt, ist es notwendig, andere Flächen für die Wohnbauentwicklung zu finden.

Eine Wohnbauentwicklung nach Norden würde entweder auf vorhandene Freizeiteinrichtungen (Reit- und Bogensportanlagen) und Gewerbenutzungen (Reiterhof und Gärtnerei) mit ihren Emissionen zurücken oder aber die derzeit nicht umsetzbare Wohnbaufläche

am nördlichen Ortsrand mit ihrer Ackernutzung teilweise vom übrigen Außenraum abtrennen. Eine Nordentwicklung ist daher städtebaulich unvorteilhaft. Eine zusätzliche Wohnbauentwicklung nach Süden scheidet aufgrund der schon benannten dortigen Rahmenbedingungen aus.

Nach Westen oder Osten würde eine Wohnbauentwicklung jeweils raumgreifend weiter in den bisherigen Außenbereich eingreifen. Im Westen wäre dieses schalltechnisch aufgrund der Nähe zu Sport- und Freizeitanlagen (Freibad, zwei Fußballfelder und Leichtathletikanlage) problematisch, im Osten aufgrund der Nähe zur Eisenbahnstrecke, zu Reitanlagen zur Kläranlage Grasleben und zur freien Strecke einer Landesstraße. Zudem sind weite Flächen auch als Fläche zum Abgraben und zur Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt, die allerdings in der Rohstoffsicherungskarte nur als "potentiell wertvolles" Vorkommen von Quarzsand und Quarzit geführt wird, da die gesamtgesellschaftliche Bedeutung des Vorkommens noch nicht erkundet wurde.

Es verbleibt als Potenzial der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Raum zwischen den baulichen Siedlungsarmen entlang der Magdeburger Straße (L 651) einerseits und Walbecker Straße/ Allerthalweg andererseits, der nördlich des Graslebener Mühlengrabens ackerbaulich und südlich als Grünland genutzt wird. Es handelt sich dabei quasi um einen Außenbereich im Innenbereich, da im Flächennutzungsplan der Bereich zwischen der Magdeburger Straße (L 651) und dem Gelände der ehemaligen Gummiwaren-Fabrik "Allerthal-Werke" als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, eine gewerbliche Entwicklungsfläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung. Hier liegt südlich des Graslebener Mühlengrabens der Geltungsbereich der vorliegenden Planung, da diese Wahl als die raumverträglichste für die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland bewertet wird. Auf die östlich angrenzende Fläche für Wald kann auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans durch Berücksichtigung eines Schutzabstandes reagiert werden. Die räumliche Nähe zu den nordöstlich liegenden gewerblichen Bauflächen (Entwicklungspotenzial) wird als unproblematisch betrachtet, da dort bei beabsichtigter gewerbebaulicher Inanspruchnahme auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans durch räumlichen Abstand von Flächen unterschiedlichen Emissionscharakters für ein nachbarschaftsverträgliches Nebeneinander beider Nutzungsarten reagiert werden kann.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Krumme Wiese" ist einerseits die Erschließung zum Baugebiet im östlichen Bereich der Wohnbaufläche geplant, da dort die bisherige Freiflächennutzungen als Lagerplatz eine Straßenanbindung an den Allerthalweg ermöglicht. Sie beginnt westlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche. Andererseits halten die Baugebiete des Bebauungsplans einen Abstand von 25,5 m zum Waldrand. Damit wird auch ein 70 m großer Mindestabstand zwischen dem geplanten Wohnen und dem südöstlich vorhandenen Gewerbe liegen. Des Weiteren grenzt bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan eine auch entsprechend genutzte Wohnbaufläche unmittelbar an die dortige gewerbliche Baufläche an. Insofern ist davon auszugehen, dass bereits auf den bisherigen Wohnbaubestand durch die gewerbliche Nutzung Rücksicht genommen wird und deshalb auch in östlicher und südöstlicher Richtung von einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auszugehen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die keine Belastung durch gewerblichen Lärm ergeben hat.

Die bisherige Weide- und Grünlandnutzung wird aufgegeben werden, die erstmalige Bebaubarkeit wird zu Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrswege führen. Teilweise werden auch Grünflächen entstehen, als Unterhaltungsstreifen entlang des Graslebener Mühlengrabens und im Schutzabstand zum östlich angrenzenden Wald.

Fokussierung gemischte Nutzung (westlicher Geltungs-/ Änderungsbereich)

Im westlichen Geltungs-/ Änderungsbereich werden bisher zwei Mischgebiete (MI) und dazwischenliegend ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Sie werden zukünftig entsprechend des erwähnten FNP-Planungskonzeptes zur baulichen Nutzung ausschließlich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung mit einer Baufläche dargestellt. Dabei wurden sie in den Geltungs-/ Änderungsbereich einbezogen, um einerseits im Sinne der östlich beabsichtigten Wohnbauentwicklung mit der Darstellung gemischter Baufläche (M) statt gewerblicher Baufläche (G) nachbarliche Interessens- und Immissionskonflikte zu vermeiden und um andererseits eine zusammenhängend einheitliche Darstellung zu erhalten. In diesem Bereich sind zwei gewerbliche Nutzungen vorhanden, ein gewerberechtlich angemeldeter Gewerbebetrieb mit Reifenmontage und Allgemeinverkauf von Autoersatzteilen in den Räumlichkeiten zweier bauordnungsrechtlich genehmigter Garagen sowie ein angemeldetes Gewerbe mit Anhänger- und Transportverleih. Sie befinden sich in kleinräumiger, teilweise aneinandergrenzender Nachbarschaft zum ebenfalls vorhandenen allgemeinen, also nicht betriebsbedingten Wohnen, sodass die vorhandene Nutzungsmischung den für das maximale Emissionsverhalten des Gewerbes bestimmenden Rahmen darstellt. Diese Nutzungen sind erfahrungsgemäß auch aufgrund der vorhandenen Größen als das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe einzuordnen. Sie sind deshalb im Bereich der geplanten Darstellung von gemischter Baufläche üblich und möglich und entsprechen damit der beabsichtigten Nutzungsentwicklung des Flächennutzungsplans.

Vor diesem Hintergrund führt die vorliegende Planung gemischter Baufläche zu keinen markanten Auswirkungen, da weder eine erstmalige bauliche Nutzbarkeit bauleitplanerisch vorbereitet wird, noch eine signifikante planerische Auswirkungsentlastung durch die Darstellung gemischter Baufläche statt zuvor Gewerbegebiet entsteht.

Im Übrigen sind allein im Gebiet der Gemeinde Grasleben umfangreich bisher baulich nicht genutzt gewerbliche Bauflächen vorhanden, bei denen erwartet werden darf, dass aufgrund der Entfernungen zum Wohnen das Emissionsverhalten der gewerblichen Nutzung nicht eingeschränkt werden muss.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Wohnbaufläche (W)

Die Darstellung der Wohnbaufläche (W) erfolgt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Sie umfasst insgesamt rd. 3,85 ha.

Die Wohnbaufläche (W) auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von rd. 2,46 ha dient der Bereitstellung von zusätzlicher Baufläche für das Wohnen, da die Nachfrage im Ort Grasleben ansonsten im bebauten Siedlungsbereich und auf den für die Wohnbauentwicklung bisher vorgesehenen Flächen zwischen der Garten- und der Friedhofstraße nicht ausreichend bedient werden kann. Diese Entwicklungsflächen stehen mangels Verkaufsbereitschaft dem Wohnbau nicht zur Verfügung. Die angrenzenden Nutzungen der westlich vorliegend geplanten gemischten Baufläche und der Flächen für die Landwirtschaft sind grundsätzlich bei nachbarschaftlicher Rücksichtnahme miteinander vereinbar. Emissionen der Landwirtschaft sind dabei im orts- und nutzungstypischen Umfang hinnehmbar. Zum östlich angrenzenden Wald kann auf der nachfolgenden Planungsebene des in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Krumme Wiesen" durch Aufnahme eines Schutzabstands der Baumfalllänge Rücksicht genommen werden. Die Nähe zur nordöstlich liegenden gewerblichen Baufläche (G), einer aktuell

landwirtschaftlich genutzten, gewerblichen Entwicklungsfläche, wird in Kauf genommen, da bei zukünftig gewerblicher Nutzung auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplanung) die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ggf. durch räumliche Gliederung des gewerblichen Emissionspotenzials gewahrt werden können.

Die bereits im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplans etabliert Wohnbaufläche (W) wurde entlang des Allerthalwegs in den vorliegenden Geltungs-/ Änderungsbereich aufgenommen, um die dort teilweise dargestellte Straßenverkehrsfläche der Gebietserschließung in die Wohnbaufläche zu integrieren. Da im Flächennutzungsplan die Bodennutzung lediglich in den Grundzügen dargestellt wird, werden Gemeindestraßen nur aufgenommen, wenn sie dem überörtlichen Verkehr dienen oder es sich bei ihnen um örtliche Hauptverkehrszüge handelt.

Im Nordosten des Geltungs-/ Änderungsbereich besteht ein Maststandort einer von Nordosten kommenden 20 kV-Freileitung der LSW Netz GmbH & Co.KG, mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 10 m Breite, die an einem Maststandort am Allerthalweg endet und daher den Änderungsbereich im Nordosten überstreicht. Als weitere Hauptleitungen verlaufen am westlichen Rand der Wohnbaufläche nord-süd-orientiert eine Abwasserleitung des Wasserverbands Vorsfelde und Umgebung KöR (WVV) und am nördlichen Rand des Allerthalwegs eine aufgegebene Ferngasleitung der Avacon (Mariental – Grasleben; GTL0001052). Diese Leitungen werden entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplans nicht dargestellt.

Der Geltungsbereich ist im bebauten Bestand grundsätzlich voll erschlossen. Die Fläche der Wohnbauerweiterung kann auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Erweiterungen in die vorhandenen Erschließungen eingebunden werden. Nächstgelegener ÖPNV-Anschluss ist die Bushaltestelle "Gemeindeverwaltung" im Bereich der Einmündung "Bahnhofsstraße" und "Wallbecker Tor", mit Entfernungen von etwa 640-980 m.

2.2 Gemischte Baufläche (M)

Die Darstellung der gemischten Baufläche (M) erfolgt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Sie umfasst rd. 2,03 ha.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan waren im Bereich der gemischten Baufläche zwei Mischgebiete und ein Gewerbegebiet dargestellt, z.T. mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Sie werden zukünftig entsprechend der jetzigen Planungskonzeption des Flächennutzungsplans zur baulichen Nutzung ausschließlich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung mit einer Baufläche und ohne ein Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Die Fläche wird in den Geltungs-/ Änderungsbereich einbezogen, um einerseits mit der Darstellung von gemischter Baufläche (M) nachbarschaftliche Immissionskonflikte zur Wohnbaufläche zu vermeiden und um andererseits innerhalb der Fläche ein zusätzliches allgemeines Wohnbaupotenzial zur Umsetzung des Planungsziels der Schaffung von Wohnbauland herzustellen. Die an die gemischte Baufläche angrenzende Wohnbaufläche (W), die Flächen für Landwirtschaft und für Versorgungsanlagen (Abwasser) sowie die mittelbar jenseits der dargestellten Hauptverkehrsstraßen angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) sind grundsätzlich bei nachbarschaftlicher Rücksichtnahme miteinander vereinbar. Emissionen der Landwirtschaft sind dabei im orts- und nutzungstypischen Umfang hinnehmbar.

Der Geltungsbereich ist im bebauten Bestand grundsätzlich voll erschlossen. Die gemischte Baufläche kann in ihren bisher baulich nicht genutzten Anteilen auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Erweiterungen in die vorhandenen Erschließungen

eingebunden werden. Nächstgelegener ÖPNV-Anschluss ist die Bushaltestelle "Gemeindeverwaltung" im Bereich der Einmündung "Bahnhofsstraße" und "Wallbecker Tor", mit Entfernungen von etwa 300-640 m.

2.3 Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser)

Die Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) erfolgt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Sie umfasst rd. 0,05 ha.

Die Darstellung erfolgt entsprechend des baulich vorhandenen Bestands eines Abwasserpumpwerks des Entsorgungsträgers Wasserverband Vorsfelde und Umgebung KöR (WVV).

2.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird in Analogie zu § 9 Abs. 7 BauGB dargestellt. Er umfasst rd. 5,93 ha und basiert auf den Flächen, die für die Umsetzung des Planungsziels, der Schaffung von Entwicklungspotenzial für das Wohnen, auf Wohnbau- und auf gemischter Baufläche, planungsrechtlich erforderlich sind. Darüber hinaus sind Flächen eingeschlossen, die notwendig sind, um zum einen bisher dargestellte nachrangige Straßen und Wege in die Bauflächen einzubeziehen sowie um zum anderen eine zusammenhängend einheitliche Darstellung gleicher Nutzungskategorien erreichen zu können.

2.5 Landwirtschaft

Im Nahbereich befinden sich keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen an. Auf den Grünlandflächen findet teilweise die Hobbypferdehaltung statt.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Stäube, Geräusche, Gerüche, die in die Plangebiete hineinwirken können und von den Nutzern dieser Gebiete als ortsüblich zu tolerieren sind. Insbesondere zur Bestell- und Erntezeit können die landwirtschaftlichen Emissionen auch nachts bzw. in den späten Abend- und frühen Morgenstunden entstehen.

Sofern landwirtschaftliche Infrastruktur wie z.B. in Form von Straßen, Wirtschaftswegen, Zufahrten, Versorgungsleitungen sowie Entwässerungs- und Bewässerungseinrichtungen durch Planungen beeinträchtigt werden, ist diese Infrastruktur unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen bzw. müssen der Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Unterhaltung des nördlich angrenzenden Graslebener Mühlengrabens muss weiterhin möglich sein. Hier sollte eine Abstimmung mit der zuständigen Feldmarkinteressentschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

2.6 Denkmalschutz/ Archäologie

Baudenkmale sind im Planbereich und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Des Weiteren sind bisher auch keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der topografischen Situation nicht ausgeschlossen, dass sich archäologische Substanz im Boden befindet. Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese mit der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt abzustimmen (Tel. (05351)

121-2205) bzw. rechtzeitig im Vorfeld bei ihr anzuzeigen. Die Behörde empfiehlt, in Abstimmung mit ihr im weiteren Verfahren und im Vorfeld von Bodeneingriffen archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen durch Fachpersonal, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln.

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde (Tel. (05351) 121-2205), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Tel. (0531) 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeigen nicht unverzüglich erstattet.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Gesamtfläche rd. 5,93 ha) ist erforderlich, um mit der Darstellung von Wohnbau- und gemischter Baufläche (W rd. 3,85 ha bzw. M rd. 2,03 ha) statt bisher Fläche für die Landwirtschaft, Gewerbe- und Mischgebiete (GE bzw. MI), Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen (W bzw. G) sowie Verkehrsfläche ein Angebot für die weitere Wohnbauentwicklung des Ortes Grasleben zu schaffen. Die bereits vorhandenen Entwicklungsflächen für das Wohnen stehen derzeit mangels Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft der dortigen Grundbesitzenden nicht zur Verfügung. Die Planung wird auch genutzt, um angrenzend an die Wohnbauentwicklungsfläche das dort bisher dargestellte kleine Gewerbegebiet, funktionslos im Sinne der Gebietskategorie und städtebaulich an der Stelle nicht mehr sinnvoll, in eine gemischte Baufläche zu ändern, womit auch das allgemeine Wohnen dort zulässig wird. Die dort angrenzenden, bisherigen Mischgebiete werden in den Geltungs-/ Änderungsbereich einbezogen, um die gemischte Bodennutzung einheitlich mit einer Nutzungskategorie, hier gemischte Baufläche (M), darstellen zu können. Des Weiteren wurde die Verkehrsfläche einer Gebietserschließung in den Planbereich aufgenommen, da sie nach aktuellem Planungskonzept der Flächennutzungsplanung in die angrenzende Baufläche eingeschlossen wird. Die im Geltungsbereich dargestellte Versorgungsfläche Abwasser von rd. 0,05 ha folgt dem vorhandenen Bestand.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Samtgemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Wahrung ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit [9]

[9] BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz.

- Schutz des Bodens [10]
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen [11, 12]
- Schutz von Kulturgütern [13]

Konkrete Ziele, Bewertungsmaßstäbe und Informationen werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms [14], des Regionalen Raumordnungsprogramms [15], des Landschaftsrahmenplans [16] und seiner Fortschreibung [17], des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben sowie aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem [18], den Niedersächsischen Umweltkarten [19] und dem Denkmalatlas Niedersachsen [20] abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die naturräumliche – anhand von Begehungen – und die planungsrechtliche Bestandssituation (baurechtliche Bestand) zugrunde gelegt. Einen Landschaftsplan hat die Samtgemeinde nicht.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die Rahmenfunktion eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Ihm fehlen weitergehende Kriterien zur Qualifizierung und zur Quantifizierung der Auswirkungen, wie die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsbereichs, der konkrete Versiegelungsgrad und die rechtsverbindliche Darstellung grünordnender Maßnahmen.

Gegenstand der Prüfung ist daher, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele grundsätzlich zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert oder durch geeignete sonstige Maßnahmen voraussehbar ausgeglichen werden können, so dass es in der Gesamtbetrachtung zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen kommt und die Planung vollzogen werden kann.

---

[10] BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

[11] BIMSCHG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

[12] DIN 18005-1 BEIBLATT 1:2023-07: Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

[13] DSCHG NI: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

[14] LROP: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017. Geändert durch VO vom 07.09.2022.

[15] RROP: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Geändert durch die 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".

[16] LRP 2004: Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Landkreis Helmstedt (Hg.). Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.

[17] LRP ENTWURF: Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Entwurf der Teilfortschreibung der Schutzgüter Arten, Biotope, Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild. Landkreis Helmstedt (Hg.). entera Umweltplanung und IT (Verf.). Hannover, 2016-2020.

[18] NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem: *www.nibis.lbeg.de/cardomap3*. Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

[19] UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen: *www.umweltkarten-niedersachsen.de*. Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

[20] DENKMAL.VIEWER: Teil des Denkmalatlasses Niedersachsen: *www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas*. Hg.: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD).

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt getrennt nach den folgenden Schutzgütern: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima/ Luft; Landschaft; Kultur- und Sachgüter; Mensch.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und erhebliche. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden, ggf. zu mindern bzw. zu minimieren und bei erheblichen Auswirkungen zu kompensieren.

3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand (Basisszenario)

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Folgende naturschutzfachlichen Schutzgebiete und -objekte sind in relevanten Entfernungen vom Geltungsbereich vorhanden:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Wälder am Flechtinger Höhenzug"
  (landesintern: ST FFH 287, EU-Kennzahl 3733-301);
  nächstliegendes FFH-Gebiet, östlich in etwa 2,3 km.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben"
  (landesintern: NI FFH 106, EU-Kennzahl 3631-331);
  westlich in etwa 2,5 km.
- EU-Vogelschutzgebiet "Vogelschutzgebiet Drömling"
  (landesintern ST SPA 7, EU-Kennzahl 3532-401),
  nächstliegendes EU-Vogelschutzgebiet nördlich in etwa 17 km.
- Nationales Naturmonument "Grünes Band Sachsen-Anhalt – Vom Todesstreifen zur Lebenslinie" (NNM ST 1); südöstlich in etwa 400 m.
- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);
  Änderungsbereich liegt im Nordosten des Naturparks.
- Landschaftsschutzgebiet "Harbke – Allertal" (LSG OK 12);
  nächstliegendes LSG, südöstlich in etwa 400 m.
- Landschaftsschutzgebiet "Lappwald" (LSG HE 15);
  südwestlich in etwa 1,3 km.

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist wie die die angrenzenden Siedlungs- oder Ackerflächen in den Umweltkarten Niedersachsen weder als faunistisch wertvoller Bereich noch als Bereich von Interesse für die Biotopkartierung erfasst worden.

Tierwelt und Bewuchs

Der Planbereich gliedert sich in die auch vor dieser Planung allgemein baulich nutzbaren Flächen der dargestellten Bauflächen und Baugebiete mit ihren Bebauungen und Siedlungsfreiflächen sowie in die bisherige Fläche für die Landwirtschaft, mit einer Bebaubarkeit im Wesentlichen nur durch landwirtschaftliche Vorhaben. Der LRP 2004 bewertet die baulich bisher nicht genutzten Flächen mit "Bereich mit Bedeutung für Arten und

Lebensgemeinschaften (eingeschränkte Leistungsfähigkeit)" und die übrigen mit "Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit)" [21].

Bei der Flächenbewertung von Artnachweisen, die bereits vom NLÖ aus landesweiter Sicht bewertet wurden, nimmt der Geltungsbereich eine Grundbedeutung ein.

Der LRP Entwurf bewertet die baulich bisher nicht genutzten Flächen mit "Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wert II)" und die übrigen mit "Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wert I)". Zudem ist das Plangebiet kein Bereich mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenartenschutz [22].

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts, hier insbesondere der Pflanzen, richten sich im Bereich des vorhandenen Baubestands nach den Zulässigkeiten des § 34 BauGB. Im Bereich der bisher wirksamen Fläche für die Landwirtschaft ist die bauliche Nutzung nach § 35 BauGB im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Vorhaben eingeschränkt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der erstmaligen Bebaubarkeit auf Teilen der Wohnbaufläche wird es durch die zulässige Versiegelung zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut kommen, beginnend in der Bauphase und anlagenbezogen dauerhaft in der Betriebsphase. Darüber hinaus ist in der Bau- wie in der Betriebsphase in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten mit Störungen vornehmlich der Tierwelt durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen während der Bauzeit sind voraussichtlich nicht dauerhaft. Es ist aufgrund der Landschaftsstruktur davon auszugehen, dass den Tieren Ausweichräume in der Nähe zur Verfügung stehen.

Im auch vor dieser Planung baulich nutzbaren Bereich wird es zu keinem grundsätzlich höheren Eingriff in das Schutzgut kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Auf Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) wird der erhebliche Eingriff infolge der planungsrechtlichen Versiegelung entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auszugleichen sein. Durch Beachtung der Brut- und Setzzeiten bei Eingriffen in die vorhandenen Gehölze bzw. in deren Nachbarschaft lassen sich die Auswirkungen auf die Tierwelt minimieren. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine sogenannte Waldabstandszone von 25 m Breite zum angrenzenden Wald festgesetzt, ebenso erfolgt eine 5,0 m breite Anpflanzungsfestsetzung zum nördlich angrenzenden Graben. Insofern wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet erfolgen kann.

[21] LRP 2004: Karte 1 – Wichtige Bereiche: Arten und Lebensgemeinschaften.

[22] LRP ENTWURF: Karte 1 – Arten und Biotope.

3.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand (Basisszenario)

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Flächeninanspruchnahme mittelbar durch die Darstellung der Bodennutzung bestimmt: im Änderungsbereich im Anteil der vorhandenen Siedlungsflächen sowohl durch Misch- und Gewerbegebiete, Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen, sowie durch die Versorgungsfläche der Zweckbestimmung Abwasser. In einem Mischgebiet ist zudem als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bestimmt. Eine Bebauung auf der Fläche für die Landwirtschaft ist nicht vorhanden, aber für im Wesentlichen landwirtschaftliche Vorhaben zulässig.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich im Bereich des vorhandenen Baubestands nach den Zulässigkeiten des § 34 BauGB. Im Bereich der bisher wirksamen Fläche für die Landwirtschaft ist die bauliche Nutzung nach § 35 BauGB im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Vorhaben eingeschränkt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der erstmaligen Bebaubarkeit auf Teilen der Wohnbaufläche wird es durch die zulässige Versiegelung zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche kommen, beginnend in der Bauphase und anlagenbezogen dauerhaft in der Betriebsphase.

Im auch vor dieser Planung baulich nutzbaren Bereich wird es zu keinem planungsbedingt höheren Eingriff in das Schutzgut Fläche kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) wird zu untersuchen sein, inwieweit durch die Ausgestaltung der Festsetzungen der Eingriff in das Schutzgut Fläche verringert werden kann und ob andernorts eine Fläche zur Entsiegelung zur Verfügung steht.

3.2.3 Schutzgut Boden

Bestand (Basisszenario)

<u>Schutzobjekte oder schutzwürdige Böden</u>

- Geotope [23] sind im Geltungs-/ Änderungsbereich und der relevanten Umgebung keine vorhanden.
- Von den schutzwürdigen Böden [24] liegt ein seltener Boden der Spezifikation "Humuspodsole aus Oberkreide-Sanden" vor, überwiegend in Randbereichen von etwa 120 m entlang der Walbecker Straße und von etwa 55 m entlang des Allerthalwegs.

[23] NIBIS®: Thema Bodenkunde.

[24] NIBIS®: Thema Geologie.

Allgemeine Bestandsangaben

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK 500) [25] ist die vorliegende Bodeneinheit:

- Geltungsbereich:
  Pseudogleye aus schluffigen, periglazialen Decken über Geschiebelehmen; örtlich vergesellschaftet mit Pseudogley-Braunerden aus Sandlössen über Geschiebelehmen.

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) [26] liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich (Norden):

Bodenregion:	Bergvorland
Bodengroßlandschaft:	Bördenvorland
Bodenlandschaft:	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen
Bodentyp:	Tiefer Gley (G4); Geotyp z-f
Mittlerer Grundwasserhochstand:	5 dm u.GOF
Mittlerer Grundwassertiefstand:	11 dm u.GOF
Bodenkundliche Feuchtestufe:	Stark frisch (BKF 6/10).

- Geltungsbereich (Randbereiche: etwa 120 m entlang der Walbecker Straße & etwa 55 m entlang des Allerthalwegs):

Bodenregion:	Bergvorland
Bodengroßlandschaft:	Bördenvorland
Bodenlandschaft:	Silikatsteingebiete
Bodentyp:	Mittlerer Podsol (P3); Geotyp p//vw=kro
Mittlerer Grundwasserhochstand:	./.
Mittlerer Grundwassertiefstand:	./.
Bodenkundliche Feuchtestufe:	mittel trocken (BKF 2/10).

Nach der geologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (GÜK 500) [27]
liegen folgende Informationen vor:

- Stratigrafie/ Petrografie/ Genese:
  Tertiär/Ton, Schluff, Sand, z.T. Kies, Braunkohle.

Zum Thema Geothermienutzung [28] liegen folgende Informationen vor:

- Nutzungsbedingungen für Erdwärmekollektoren
  > Geringer Grundwasserflurabstand
  > Grundwasserflurabstand < 2 m
- Nutzungsbedingungen für Erdwärmesonden (bis 200 m Tiefe) 1: 500 000:
  > Festgesteinsverbreitung mit möglichem Grundwasserstockwerksbau
  > Gefährdungsbereich durch Bergbau und Kohlenwasserstoff-Lagerstätten oder -Speicher
  .> Gefährdungsbereich durch Sulfatgesteinsverbreitung
  .> Geothermie Gefährdungsbereich durch Bergbau und Kohlenwasserstoff-Lagerstätten/-Speicher

[25] NIBIS®: Thema Bodenkunde.
[26] NIBIS®: Thema Bodenkunde.
[27] NIBIS®: Thema Bodenkunde.
[28] NIBIS®: Thema Geothermie.

- Eignung für Erdwärmekollektoren (Einbautiefe 1,2-1,5 m) 1: 50.000:
  > nördlich: gut geeignet
  > südlich: geeignet

Nach den Ingenieurgeologischen Karte[29] liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich (Norden):

  Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000 Vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2m:
  Bodenklasse 2 – Fließende Bodenart
  Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, locker gelagert, z.T. mit organischen Beimengungen, lokal Torf-, Muddelagen
  Geol. Beschreibung: Auesand, Wattsand: Sand, humos, lokale Lagen von Torf, Faulschlamm (SE, OH, lokale Lagen von HN, HZ, F)
  Tragfähigkeit: gering bis mittel
  Hinweis: z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung), in Tälern oft hoher Grundwasserstand

- Geltungsbereich (Randbereiche: etwa 120 m entlang der Walbecker Straße & etwa 55 m entlang des Allerthalwegs):

  Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000 Vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2m
  Bodenklasse 3 – Leicht lösbare Bodenart
  Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert
  Geol. Beschreibung: Fluss- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies (SE, SW, SU, GE, GW, GU)
  Tragfähigkeit: gut
  Hinweis: in Tälern oft hoher Grundwasserstand

  Die tatsächlichen Verhältnisse können von der maßstabsbedingt homogenisierten Kartendarstellung abweichen. Das LBEG weist darauf hin, dass die Bodenklassenübersichtskarte eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach DIN EN 1997-2: 2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 nicht ersetzen kann.

- Die Gefahrenhinweiskarten zeigen keine der benannten Gefährdungskategorien:
  > Erdfall- und Senkungsgebiete
  > Massenbewegungen
  > Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat im Aufstellungsverfahren Folgendes mitgeteilt: "Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1-2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig, sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

[29] NIBIS®: Thema Ingenieurgeologie.

Der LRP 2004 sieht die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt als 'mäßig beeinträchtigt' (Stufe 2 von 4) [30].

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich im Bereich des vorhandenen Baubestands nach den Zulässigkeiten des § 34 BauGB. Im Bereich der bisher wirksamen Fläche für die Landwirtschaft ist die bauliche Nutzung nach § 35 BauGB im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Vorhaben eingeschränkt

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der bisherigen Siedlungsfläche mit gemischter Bodennutzung wird es zu keinem planungsbedingt höheren Eingriff in das Schutzgut kommen. Im Bereich des bisherigen Gewerbegebiets wird durch den Wechsel auf gemischte Nutzung die Eingriffsintensität grundsätzlich verringert.

Im Bereich der erstmaligen allgemeinen Bebaubarkeit auf Teilen der Wohnbaufläche wird es durch die zulässige Versiegelung zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden kommen, beginnend in der Bauphase und anlagenbezogen dauerhaft in der Betriebsphase.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Auf Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) wird entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein Ausgleich für den Eingriff durch Versiegelung herzustellen sein.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand (Basisszenario)

Oberflächengewässer

Im Geltungs-/ Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich liegt sowohl außerhalb von rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebieten (HQ_{100}) als auch von Gefahrengebieten für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ_{200}/ HQ_{extrem}). Im Norden grenzt an den Geltungsbereich der Graslebener Mühlengraben, der bei Weferlingen in die Aller mündet. Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist damit Teil des Stromgebiets der Weser.

Der LRP 2004 äußert zur Funktionsfähigkeit von Oberflächenwasser im Naturhaushalt, dass das Retentionsvermögen im Bereich von Grünland 'mäßig beeinträchtigt' und im angrenzenden Siedlungsbereich 'stark beeinträchtigt' ist [31].

Grundwasser

Der Geltungsbereich gehört zum Grundwasserkörper "Obere Aller mesozoisches Festgestein links" (DE_GB_DENI_4_2106). Dessen mengenmäßiger Zustand ist 'gut', der chemische Zustand (gesamt) 'schlecht' (Einzelparameter: Nitrate & Pestizide 'schlecht'; sonstige chemische Stoffe 'gut'; sonstige Schadstoffe 'keine Überschreitungen'). Südwestlich in etwa 1,3 km liegt das Trinkwassergewinnungsgebiet Mariental (Gebietsnr.

[30] LRP 2004: Karte 2 – Wichtige Bereiche: Boden.

[31] LRP 2004: Karte 4 – Wichtige Bereiche: Oberflächenwasser.

03154401101; hydrogeologische Abgrenzung eines zugelassenen und aktiv genutzten Wasserrechts) [32].

Die Grundwasserstufe und damit der Einfluss des Grundwassers auf den Boden ist eher gering, da der Geltungsbereich 'mittel' (Grundwasserstufe GWS 3) und im südlichen Streifen 'grundwasserfern' (GWS 7) ist. Im Detail liegen der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) bei > 20 dm und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) bei > 20 dm [33].

Nach der Hydrogeologische Übersichtskarte 1: 500.000 [34]
liegen folgende Informationen vor:

> Durchlässigkeiten der oberflächennahen Gesteine
stark variabel
> Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine
Porengrundwasserleiter
> Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung
mittel (nordöstlich) bis gering (südwestlich)

Nach den hydrogeologischen Übersichtskarten 1: 500.000 (HÜK 500) bzw. 1: 200.000 (HÜK 200) liegt der Planbereich in der hydrogeologischen Einheit "Gletscherablagerungen tonig, schluffig". Er ist Teil von 'Wolfsburger Hügelland und Lappwald' (05304) in der subherzynen Senke (053) im hydrogeologischen Raum des mitteldeutschen Bruchschollenlands (05). Der Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine ist 'Grundwassergeringleiter', mit einer 'geringen' Durchlässigkeit bei 'hohem' Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Nach der hydrogeologischen Karte 1: 50.000 (HK 50) lag die Grundwasserneubildungsrate der Jahre 1981-2010 im Mittel bei jährlich >50-100 mm/a (Stufe 2 von 15). [35]

Der LRP 2004 äußert zur Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt, dass sie im Grünlandbereich überwiegend 'mäßig beeinträchtigt' sowie im Siedlungsbereich 'stark beeinträchtigt' ist [36].

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich im Bereich des vorhandenen Baubestands nach den Zulässigkeiten des § 34 BauGB. Im Bereich der bisher wirksamen Fläche für die Landwirtschaft ist die bauliche Nutzung nach § 35 BauGB im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Vorhaben eingeschränkt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Planung bereitet keinen Eingriff in das (Teil-) Schutzgut Oberflächenwasser vor. In den Baugebieten wird es die Verpflichtung der Niederschlagswasserbeseitigung auf den jeweiligen Baugrundstücken geben. Darüber hinaus ist die Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers bspw. zur Gartenbewässerung zulässig. Es wird daher erwartet, dass das (Teil-) Schutzgut Grundwasser mit mittleren Auswirkungen durch die Planung betroffen wird.

---

[32] UMWELTKARTEN: Themen Wasserrahmenrichtlinie und Hydrologie.
[33] NIBIS®: Thema Bodenkunde.
[34] NIBIS®: Thema Hydrogeologie.
[35] NIBIS®: Thema Hydrogeologie.
[36] LRP 2004: Karte 3 – Wichtige Bereiche: Grundwasser.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser geplant wird. Es ist geplant die anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern oder, sollte der Boden nicht für eine Versickerung geeignet sein, in einem Rückhaltebecken gesammelt und zeitlich verzögert eingeleitet und teilweise verdunstet werden. In beiden Fällen wird das Wasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Bodengutachten beauftragt, dass die Sickerfähigkeit der vorhandenen Böden prüft.

3.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand (Basisszenario)

Die klimatischen Bedingungen im Geltungsbereich folgen der Art der Bodennutzung und sind deshalb zweigeteilt. Die im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche bildet nach Aussage des LRP 2004 [37] einen Wirkraum in dem die natürlichen klimatischen Eigenschaften durch die siedlungsfolgenden Emissionen beeinträchtigt werden. Die Funktionsfähigkeit von Klima/ Luft im Naturhaushalt und für den Menschen in diesem Raum wird mit 'stark beeinträchtigt' bewertet. Die als Grünland genutzten Teile des Geltungs-/ Änderungsbereichs sind hingegen bereits Teil des östlich des Ortes liegenden Außenraums, der aber in seiner Funktionsfähigkeit auch lediglich mit 'beeinträchtigt' bewertet wird und deshalb noch keine nennenswerte Ausgleichsfunktion für die Belastungen des Wirkraums übernehmen kann.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich im Bereich des vorhandenen Baubestands nach den Zulässigkeiten des § 34 BauGB. Im Bereich der bisher wirksamen Fläche für die Landwirtschaft ist die bauliche Nutzung nach § 35 BauGB im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Vorhaben eingeschränkt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der bisherigen Siedlungsfläche mit gemischter Bodennutzung wird es zu keinem planungsbedingt höheren Eingriff in das Schutzgut kommen. Im Bereich des bisherigen Gewerbegebiets wird durch den Wechsel auf gemischte Nutzung die Eingriffsintensität grundsätzlich verringert.

Im Bereich der erstmaligen allgemeinen Bebaubarkeit auf Teilen der Wohnbaufläche wird es aufgrund der Versiegelung und der Siedlungstätigkeit u.a. zu einer höheren Staub- und Temperaturbelastung kommen. Dieses führt zu einem planungsbedingt teilweise erheblichen Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft, beginnend in der Bauphase sowie anlagen- und nutzungsbezogen dauerhaft in der Betriebsphase, der bei den bisher zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Auf Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) wird entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein Ausgleich für den Eingriff durch Versiegelung herzustellen sein. Diese Maßnahmen führen auch zu einer kleinräumigen Verbesserung der klimatischen Bedingungen.

[37] LRP 2004: Karte 5 – Wichtige Bereiche: Luft/ Klima.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Bestand (Basisszenario)

Schutzgebiete

Zum Aspekt Landschaftsschutz sind drei Schutzgebiete von Relevanz für das Plangebiet:

- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);
  Änderungsbereich liegt im Nordosten des Naturparks.
- Landschaftsschutzgebiet "Lappwald" (LSG HE 15);
  südlich in etwa 300 m an den Ortsteil Heidwinkel angrenzend.
- Landschaftsschutzgebiet "Harbke – Allertal" (LSG OK 12);
  nordöstlich in etwa 1,3 km.

Allgemeine Bestandsangaben

Der Geltungsbereich ist Teil folgender naturräumlicher Gliederung nach Niedersächsischem Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN):

Haupteinheit	Hügel- und Bergland
Region	Börden (7)
Unterregion	Ostbraunschweigisches Hügelland (7.2).

Das Bundesamt für Naturschutz (BfN) zeigt wiederum folgende Landschaftsgliederung:

Großlandschaft:	Norddeutsches Tiefland
Landschaft:	Ostbraunschweigisches Flachland (62401)

sowie folgende biogeografische Gliederung:

Naturräumliche Haupteinheiten:	Atlantische biogeographische Region
Naturräume und Großlandschaften:	Norddeutsches Tiefland, Küsten und Meere
Haupteinheit	Weser-Aller-Tiefland (D31).

Der LRP 2004 benennt mit Bezug zur vorliegenden Planung als relativ kleinräumige Untergliederung der naturräumlichen Region 'Börden' (7) die ökologische Landschaftseinheit Nr. 3 "Twülpstedt – Graslebener Plattenlandschaft". Er bewertet den Raum des Geltungsbereichs und weite Bereiche der Umgebung zum Aspekt "Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft" mit 'mäßig beeinträchtigt'. Als positives Merkmal des Erlebnisraums wird die gegliederte Feldflur, als Beeinträchtigung des Landschaftserlebens die "Deponie und Geländemodellierung" im Bereich des Kalischachtes benannt. [38]

Der LRP Entwurf fasst die im Zusammenhang bebaute Ortslage Grasleben als städtisch geprägtes Siedlungsgebiet ohne Landschaftsbildbewertung zusammen (Codierung 53 S). Als prägende Element bzw. Beeinträchtigungen im Ort sind u.a. die hoch aufragenden Anlagen des Kali-Schachtes benannt. Der bisher unbebaute Teil des Geltungsbereichs ist der Landschaftsbildeinheit des südöstlichen Graslebener Außenraums zugeordnet: "Mosaikartige Weide- und Kulturlandschaft mit Abbaugew. – ehem. Abbaubereiche östl. Grasleben" (54 VH). Der LRP Entwurf bewertet sie mit "Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung". Als Beeinträchtigung wird der Verkehrslärm der L 651 benannt. Nördlich der L 651 folgt die "Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung" der "leicht gegliederten, welligen Ackerlandschaft nördlich Graslebens" (55 AHm), eine mäßig strukturierte Ackerlandschaft mit Hanglagen. [39]

[38] LRP 2004: Karte 6 – Wichtige Bereiche: Vielfalt Eigenart und Schönheit.

[39] LRP ENTWURF: Karte 6 – Landschaftsbild – Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich im Bereich des vorhandenen Baubestands nach den Zulässigkeiten des § 34 BauGB. Im Bereich der bisher wirksamen Fläche für die Landwirtschaft ist die bauliche Nutzung nach § 35 BauGB im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Vorhaben eingeschränkt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die dichten Baumreihe entlang des Graslebener Mühlengrabens teilt die bisher unbebaute Fläche des Geltungsbereichs vom weiteren, mosaikartig gegliederten Außenraum ab. Dadurch wird auch die Wahrnehmbarkeit der Bebauung einer weiteren Mosaikfläche stark eingeschränkt, sodass die Vergrößerung des Siedlungskörpers nur mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft hat

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaft geplant wird

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand (Basisszenario)

Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und seiner relevanten Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Archäologische Fundstätten sind nicht bekannt. [40] Aufgrund der topografischen Situation schließt die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt nicht aus, dass sich archäologische Substanz im Boden befindet.

Bergrechtliche Sachverhalte/ Rohstoffe

Der Änderungsbereich ist Teil des Bergwerksfeldes "Braunschweig-Lüneburg" (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)) für Stein-, Kali- und Magnesiasalze, das unter großen Teilen der Gemeinden Grasleben, Querenhorst und Mariental sowie des gemeindefreien Gebiets Mariental (Forstfläche) liegt. Rechteinhaber ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Von anderen bergrechtlichen Bindungen oder anderen Rohstoffvorkommen ist der Geltungsbereich nicht betroffen. [41]

Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen

Im Nordosten des Geltungs-/ Änderungsbereich besteht ein Maststandort einer von Nordosten kommenden 20 kV-Freileitung der LSW Netz GmbH & Co.KG, mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 10 m Breite, die an einem Maststandort am Allerthalweg endet und daher den Änderungsbereich im Nordosten überstreicht. Als weitere Hauptleitungen verlaufen am westlichen Rand der Wohnbaufläche nord-süd-orientiert eine Abwasserleitung des Wasserverbands Vorsfelde und Umgebung KöR (WVV) und am nördlichen Rand des Allerthalwegs eine aufgegebene Ferngasleitung der Avacon (Mariental – Grasleben; GTL0001052). Diese Leitungen werden entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplans nicht dargestellt.

[40] DENKMAL.VIEWER.

[41] NIBIS®: Themen Bergbau und Rohstoffe.

Landwirtschaft/ Siedlungsfläche

Die Grünlandgrundzahl/ Grünlandzahl liegt zwischen 38/37 (südlich–östlich) und 46/44 (nordwestlich). Das Grünland ist nicht drainiert.

Der Bereich entlang der Walbecker Straße ist teilweise bereits seit den 1920er Jahren, der am Allerthalweg teilweise ab den 1940er Jahren bebaut.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts Kultur- und Sachgüter richten sich im Bereich des vorhandenen Baubestands nach den Zulässigkeiten des § 34 BauGB. Im Bereich der bisher wirksamen Fläche für die Landwirtschaft ist die bauliche Nutzung nach § 35 BauGB im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Vorhaben. Werden Erdarbeiten jeglicher Art mit Ausnahme ackerbaulicher Bodennutzung geplant, sind diese mit der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt abzustimmen (Tel. (05351) 121-2205) bzw. rechtzeitig im Vorfeld bei ihr anzuzeigen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Änderung der Nutzbarkeit der Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geschieht nach Zustimmung des Eigentümers. Die Bebaubarkeit infolge der Darstellung von Wohnbaufläche oder gemischter Baufläche greift nicht in die Rechte des Bergwerksfeldes ein. Die Änderung der baulichen Nutzbarkeit durch die Änderung von Gewerbegebiet in gemischte Baufläche wird als Verbesserung der Verwertungssituation bewertet, da in der räumlichen Situation eine gewerbegebietstypische Nutzung nur schwer nachbarschaftsverträglich darstellbar ist, im Gegensatz zur dort geplanten gemischten Nutzung. Eine bauliche Nutzung der Leitungsverläufe und ihrer Schutzstreifen ist weitgehend ausgeschlossen. Durch bodeneingreifende Baumaßnahmen kann es zu erheblichen Eingriffen in die Ver- und Entsorgungsleitungen und in bisher unbekannte Kulturdenkmale kommen, beginnend in der Bauphase und anlagenbezogen dauerhaft in der Betriebsphase. Andere Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden durch die vorliegende Planung nicht erzeugt, weder bau-, anlagen-, noch betriebsbezogen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz archäologischer Kulturdenkmale sind bodeneingreifende Baumaßnahmen nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bei der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt anzeigepflichtig. Die Anzeige muss rechtzeitig vor dem Bodeneingriff erfolgen. Werden Erdarbeiten jeglicher Art mit Ausnahme ackerbaulicher Bodennutzung geplant, sind diese sinnvoller Weise mit ihr abzustimmen (Tel. (05351) 121-2205) bzw. rechtzeitig im Vorfeld bei ihr anzuzeigen. Die Behörde empfiehlt des Weiteren, in Abstimmung mit ihr im weiteren Verfahren und im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen durch Fachpersonal, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln.

Sollten bei der Realisierung von Bauvorhaben Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der unteren Denkmalbehörde (Tel. (05351) 121-2205), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Tel. (0531) 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeigen nicht unverzüglich erstattet.

Eingriffe in die Ver- und Entsorgungsleitungen können durch Beachtung der Trassen und der Schutzstreifen auf den nachfolgenden Planungsebenen vermieden werden. Die aufgegebene Erdgasleitung soll auf Antrag durch den Leitungsträger zurückgebaut werden.

Andere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine weiteren erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter geplant werden.

3.2.8 Schutzgut Mensch

Bestand (Basisszenario)

Aufgrund der vorhandenen und der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sowie aufgrund der möglichen Wegebeziehungen hat der Geltungs-/ Änderungsbereich keine Funktion als Erholungsraum für den Menschen.

Die Wahl der dargestellten Nutzungsarten, Wohnbau- und gemischte Baufläche, fügt sich in die der umgebenden Nutzungen ein. Im Geltungsbereich und der relevanten Umgebung sind keine Altlasten bekannt, aufgrund derer negativen Auswirkungen auf den Menschen auftreten können.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich im Bereich des vorhandenen Baubestands nach den Zulässigkeiten des § 34 BauGB. Im Bereich der bisher wirksamen Fläche für die Landwirtschaft ist die bauliche Nutzung nach § 35 BauGB im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Vorhaben eingeschränkt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Entstehung einer neuen Bebauung vorwiegend für das Wohnen sowie der Verkehrsflächen wird vor allem während der Bauzeit zu einer Lärm- und Staubbelastung führen. Dies ist allerdings nur temporär währen der Bauphase. Der Bebauungsplan "Krumme Wiesen", der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, ist mit großzügigen Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen geplant, sodass tendenziell durch den höheren Anteil an naturnahen bzw. naturfreundlichen Freiflächen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität für den Menschen zu erwarten ist, als bei landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Im Bereich der bisherigen Siedlungsfläche mit der Darstellung eines Mischgebiets wird es zu keinem planungsbedingt höheren Eingriff in das Schutzgut kommen. Im Bereich des bisherigen Gewerbegebiets wird durch den Wechsel zu gemischter Baufläche die Eingriffsintensität und das Emissionspotenzial der zulässigen Nutzungen grundsätzlich verringert.

Im Bereich der erstmaligen allgemeinen Bebaubarkeit auf Teilen der Wohnbaufläche wird es aufgrund der Versiegelung und der Siedlungstätigkeit u.a. zu einer höheren Staub- und Temperaturbelastung kommen. Dieses führt zu einem planungsbedingt teilweise erheblichen Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft, beginnend in der Bauphase sowie anlagen- und nutzungsbezogen dauerhaft in der Betriebsphase, der bei den bisher zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Mensch geplant wird.

3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Suche nach anderen städtebaulich sinnvollen Flächen für das Wohnen hat keine weiteren Flächen ergeben. Für die Planung einer neuen Wohnbaufläche und der Umwandlung der Mischgebiete und des Gewerbegebiets in gemischte Bauflächen bestehen keine Alternativen, da es das Planungsziel ist, Flächen für das Wohnen zu schaffen.

3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld.

3.5 Zusatzangaben

3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Änderungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Darüber hinaus wurde auf Informationen aus den niedersächsischen Umweltkarten, dem niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) sowie aus dem Denkmal.Viewer zurückgegriffen.

Die Analyse und Bewertung der Belange erfolgte verbal argumentativ. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen werden in erster Linie die beabsichtigte Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche betreffen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans "Krumme Wiesen" festzusetzen, den die Gemeinde Grasleben parallel aufstellt, da auch erst auf der Planungsebene des Bebauungsplans eine Quantifizierung von Eingriff und Ausgleich erfolgen kann.

3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um im Geltungs-/ Änderungsbereich dessen bisherige Darstellungen wie folgt zu ändern: Misch- (MI) und Gewerbegebiete (GE) in eine gemischte Baufläche (M) sowie eine Fläche für die Landwirtschaft, gewerbliche - (G), Wohnbau- (W) und eine Verkehrsfläche in eine Wohnbaufläche (W). Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser bleibt unverändert bestehen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung liegen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Planung vor, die zu einer Abänderung der vorliegenden 13. Änderung hätten führen müssen.

3.5.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).
- Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1:
  Grundlage und Hinweise für die Planung".
  DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung."
  Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU):
  Niedersächsische Umweltkarten: www.umweltkarten-niedersachsen.de.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®): https://nibis.lbeg.de/cardomap3.
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD):
  Denkmalatlas Niedersachsen: Denkmal.Viewer: www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas.
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
  - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Landkreis Helmstedt (Hg.).
  Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Entwurf der Teilfortschreibung der Schutzgüter Arten, Biotope, Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild. Landkreis Helmstedt (Hg.). entera Umweltplanung & IT (Verf.). Hannover, 2016-2020.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben werden Ergänzungen der bestehenden technischen Erschließungsstruktur für den Anschluss der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft erstmals bebaubaren Wohnbaufläche keine geänderten Bedingungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ein. Die Möglichkeit der Einbindung des Änderungsbereichs in die bestehenden Erschließungs-, Ver- und Entsorgungssysteme ist gegeben.

5.0 Flächenbilanz

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans stellt im Geltungs-/ Änderungsbereich von rd. 5,93 ha zukünftig Wohnbaufläche und gemischte Baufläche, statt bisher Mischgebiete, Gewerbegebiete, Wohnbau-, landwirtschaftliche und Verkehrsfläche dar. Die dargestellte Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Abwasser wird nicht berührt und bleibt somit erhalten.

Art der Nutzungen	**vor 13. Änd. FNP**		**nach 13. Änd. FNP**	
	Fläche	*Anteil*	Fläche	*Anteil*
Wohnbaufläche (W)	1,17 ha	*19,8 %*	3,85 ha	*65,0 %*
Gewerbliche Baufläche (G)	0,10 ha	*1,6 %*	–	–
Fläche für die Landwirtschaft	2,46 ha	*41,4 %*	–	–
Verkehrsfläche	0,13 ha	*2,1 %*	–	–
Gemischte Baufläche (M)	–	–	2,03 ha	*34,3 %*
Mischgebiet (MI)	1,24 ha	*21,0 %*	–	–
Gewerbegebiet (GE)	0,79 ha	*13,3 %*	–	–
Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Abwasser	0,05 ha	*0,8 %*	0,05 ha	*0,8 %*
Plangeltungsbereich/ Gesamtfläche	**5,93 ha**	***100 %***	**5,93 ha**	***100 %***

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig** schreibt mit Stellungnahme vom 28.02.2023 Folgendes:

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. Anbei eine grobe Übersicht. Informationen zur genauen Lage unserer Telekommunikationslinien erhalten Sie bei unserer zentralen Trassen-/ Planauskunft. Bitte wenden Sie sich an folgende Adresse:

- per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de
- per Telefon: 0431/ 1458888
- per Fax: 0391/ 580225405
- per Briefpost: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, Planauskunft Nord, Postfach 44 03 47, 44392 Dortmund

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.

Die **Avacon Netz GmbH, Salzgitter** weist mit Stellungnahme vom 23.02.2023 darauf hin, dass sich im angefragten Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der

Samtgemeinde Grasleben die stillgelegte Gashochdruckleitung GTL0001052a "Mariental-Grasleben" befindet.

Sich außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Für die Arbeiten zum Straßenendausbau sowie die Herstellung der Hausanschlüsse im Bereich der stillgelegten Gashochdruckleitung, muss diese zurückgebaut werden. Berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. 24 Monaten für die Planung und Beauftragung der Demontagefirma sowie den Rückbau der Gashochdruckleitung benötigen. Die Kosten für die Maßnahme trägt die Avacon Netz GmbH.

Für weitere Fragen setzen Sie sich bitte mit unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter […] unter der Mobilfunknummer +49 151/ 12 20 1889 in Verbindung.

Boden und Bergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** gibt mit Stellungnahme vom 21.03.2023 folgende Hinweise:

Boden

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten, wenn möglich, von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Der Geobericht 28 *Bodenschutz beim Bauen* des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 *Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis* zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung *Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis* hin.

Altbergbau – Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet im Bereich des Bergwerks Braunschweig-Lüneburg. Für weitere Informationen wird an die K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk Braunschweig-Lüneburg, Bahnhofstraße 15, 38368 Grasleben verwiesen.

Denkmalschutz

Der **Landkreis Helmstedt (Kreisarchäologie)** teilt mit Stellungnahme vom 26.04.2024 mit:

Auf der Planfläche sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der topografischen Situation nicht ausgeschlossen, dass sich archäologische Substanz im Boden befindet. In weiteren Verfahren sind archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen zu empfehlen und mit meiner Kreisarchäologie

(Frau Palka Durchwahl [(05351) 121] -2205) abzusprechen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln.

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich meiner Unteren Denkmalbehörde (Frau Palka Durchwähl [(05351) 121] -2205), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/ 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese mit meiner Kreisarchäologie abzustimmen bzw. rechtzeitig im Vorfeld bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 04.04. 2022 durch den Samtgemeindeausschuss gefasst und am 17.05.2022 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom 01.03.2023 bis zum 17.03.2023 im Rathaus der Samtgemeinde. Es bestand die Gelegenheit, die Planungsabsichten in der Verwaltung zu erörtern. Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.02.2023 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 20.03.2023 abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung, aber zu Ergänzungen und Hinweisen in der Begründung geführt.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 25.03.2024 bis zum 26.04.2024 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 22.03.2024 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung, aber zu Ergänzungen und einem weiteren Hinweis in der Begründung geführt.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um im östlichen Geltungs-/ Änderungsbereich erstmalig eine Bebauung zum Wohnen zu ermöglichen sowie um im westlichen Bereich die Bebaubarkeit auf die tatsächlich vorhandene gemischte Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu fokussieren. Im Ergebnis wird diese 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben aufgestellt, mit der Darstellung von Wohnbaufläche statt bisher Fläche für die Landwirtschaft und Verkehrsfläche, mit der Darstellung von gemischter Baufläche statt der bisherigen von Gewerbe- und Mischgebieten (letztere tlw. mit der Begrenzung der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6) sowie mit der übernommenen Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen am Ort eines Abwasserpumpwerks.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(*wird nach den Planverfahren ergänzt*)

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.03.2024 bis zum 26.04.2024 (einschließlich) im Rathaus der Samtgemeinde öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am …… durch den Rat der Samtgemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den .....

.....
(Samtgemeindebürgermeister)