

**Begründung zur  
37. Änderung des Flächennutzungsplans  
der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt**

Feststellungsbeschluss

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

---

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

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

**Inhalt:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	5
1.4 Technische Infrastruktur	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.1.1 Wohnbaufläche (W)	6
2.1.2 Gemischte Baufläche (M)	8
2.1.3 Gewerbliche Baufläche (G)	9
<b>3.0 Nachweis über Wohnbauflächen</b>	<b>10</b>
<b>4.0 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
4.1 Einleitung	11
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	13
4.2.1 Naturräumliche Schutzgüter	14
4.3 Bodenschutz	27
4.4 Zusatzangaben	28
4.4.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	28
4.4.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
<b>5.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>28</b>
<b>6.0 Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>29</b>
<b>8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>37</b>
<b>9.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB</b>	<b>38</b>
9.1 Planungsziel	38
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung	38
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>39</b>

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

## **1.0 Vorbemerkung**

---

Zum 01. Januar 2015 wurde im Rahmen der Fusion aus den beiden bisherigen Samtgemeinden Asse und Schöppenstedt die neue Samtgemeinde Elm-Asse gebildet. Diese neue Samtgemeinde umfasst 12 Mitgliedsgemeinden mit 33 Ortsteilen auf einer Fläche von 213,37 km<sup>2</sup>. Mit rd. 18.000 Einwohner/-innen ist es die zweitgrößte Kommune im Landkreis Wolfenbüttel.

Sitz der Samtgemeindeverwaltung Elm-Asse ist das Rathaus in Schöppenstedt. Zudem steht den Bürgerinnen und Bürgern für die Verwaltungsgeschäfte ein Bürgerbüro in Remlingen zur Verfügung.

Alle Änderungsflächen befinden sich innerhalb des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt. Die Flächennutzungsplanänderung wird als 37. Änderung der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt von der Samtgemeinde Elm-Asse durchgeführt, da bis zur Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gem. § 204 Abs. 2 BauGB bei Gebietsänderungen bestehende Flächennutzungspläne fortgelten.

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

---

Nach landesplanerischen Zielvorgaben <sup>1)</sup> sind derzeit noch der Ortsteil Remlingen der Gemeinde Remlingen, ehemals Samtgemeinde Asse, sowie die Stadt Schöppenstedt, ehemals Samtgemeinde Schöppenstedt, Grundzentren in der Samtgemeinde Elm-Asse. Diese übernehmen Versorgungsaufgaben für den Nahbereich.

Die Samtgemeinde Elm-Asse liegt im Osten des Landkreises Wolfenbüttel und grenzt im Süden und Osten an das Bundesland Sachsen-Anhalt an. Im Norden und Westen grenzen die Samtgemeinden Nord-Elm und Sickte an, während im Südwesten die Samtgemeinde Oderwald und die Stadt Wolfenbüttel die direkten Nachbarn sind.

Die wichtigsten Verkehrsverbindungen sind die quer durch die Samtgemeinde führende Bundesstraße B 79, die Hauptverbindung zwischen Braunschweig und Halberstadt, sowie die Bundesstraße B 82, die von Goslar aus, durch Schöppenstedt nach Schöningen verläuft. Neben den Hauptverkehrsadern B 79/ B 82 bilden die Landesstraßen L 625, L 627 und L290 sowie eine Reihe von Kreisstraßen ein gut ausgebautes Verkehrsnetz. Im Bereich der Stadt Wolfenbüttel ist über kurze Wege ein Anschluss an die A 36 Braunschweig-Harz und die alte Trasse der B 4 gegeben.

Das Samtgemeindegebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des Ostbraunschweiger Hügellandes und ist in die Landschaftseinheiten Asse-Elm Hügelland, Schöppenstedter Lößmulde und Remlinger Lößmulde weiter untergliedert. Im Norden wird der Samtgemeindebereich durch den Höhenrücken des Elms begrenzt, im Süden durch die Niederung des Großen Grabens. Großteile der Asse sind zudem als Vorranggebiet "Natura 2000" festgelegt. Die "Vorranggebiete Natura 2000" sind gemäß der an die Europäische Union gemeldeten Gebietskulisse dargestellt. Raumbedeutsame Windenergieanlagen befinden sich südlich von Uehrde, östlich von Remlingen und westlich von Hedeper. Sie stellen aufgrund ihres Erscheinungsbildes (Bauhöhe, Dynamik) in einer solchen Landschaft weit in den Raum hineinreichende, landschaftsbildprägende Elemente dar, die weithin sichtbar sind.

---

<sup>1)</sup> vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und Regionales Raumordnungsprogramm, 2008, für den Großraum Braunschweig

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Eine strukturierte, kleinteilige Landschaft mit bewegtem Relief ist im Norden kennzeichnend für das Samtgemeindegebiet. Dagegen bestimmen die Schöppenstedter Mulde und die Remlinger Lößmulde mit weiten großflächigen Ackerfluren und flachwelligem Relief das Landschaftsbild im Süden und Osten. Gliedernde Landschaftselemente sind Baumreihen und Hecken entlang von Erschließungswegen. Im Süden grenzt der Samtgemeindebereich an die naturräumliche Einheit des "Großen Bruchs" mit Schiffgraben und Großen Graben, eines siedlungsarmen Urstromtals mit vorwiegender Ackernutzung<sup>2)</sup> an. Dieser Bereich ist als Vorbehaltsgebiet und in Teilflächen als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft dargestellt. Gleichzeitig wird der Bereich mit der Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz überlagert.

Die vorliegende 37. Flächennutzungsplanänderung betrifft Flächen innerhalb der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt, in den Ortslagen Schöppenstedt, Groß Dahlum, Schliestedt, und Uehrde.

Die Orte Schöppenstedt, Groß Dahlum und Schliestedt liegen im Naturpark Elm-Lappwald. Nördlich der Ortschaften befinden sich die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Ruhige Erholung in Natur und Landschaft und das Vorbehaltsgebiet für Trinkwasserversorgung.

Nordwestlich von Uehrde befindet sich das Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und das Vorbehaltsgebiet Wald und Forstwirtschaft mit einem von Aufforstung freizuhaltenden Gebiet.

Lt. Raumordnungsprogramm befinden sich die Änderungsflächen für die Gemeinden Groß Dahlum, Schliestedt und Uehrde in Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials). Es handelt sich um Gebiete, die an den Ortsrand anschließen und somit schon allein wegen ihrer Lage als Entwicklungs- und Erweiterungsflächen in Betracht kommen.

In Schöppenstedt befindet sich die Änderungsfläche innerörtlich in einem ehemaligen Kleingartengebiet und im Gebiet für Hochwasserschutz (nur marginale Bedeutung). Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Durch die innerörtliche Verdichtung, Änderung der Grünfläche in Wohnbaufläche soll der sparsame Umgang mit Boden gefördert werden.

Die Siedlungsbereiche der Samtgemeinde sind so zu entwickeln, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit, Erholung und die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

## **1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform**

---

Die vorliegende 37. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schöppenstedt entwickelt, da bis zur Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Samtgemeinde Elm-Asse gem. § 204 Abs. 2 BauGB bei Gebietsänderungen bestehende Flächennutzungspläne fortgelten.

---

<sup>2)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel 1997, fortgeschrieben 2005

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Zum 01. Januar 2015 wurde im Rahmen der Fusion aus den beiden bisherigen Samtgemeinden Asse und Schöppenstedt die neue Samtgemeinde Elm-Asse gebildet.

Mit dem Stand der 14. Änderung wurde der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Asse gemäß § 6 (6) BauGB im Jahre 2009 neu bekannt gemacht. Damit einhergehend wurde die Darstellung des Flächennutzungsplans auf die digitale Kartengrundlage (ALK) umgestellt. Das ehemalige Samtgemeindegebiet Asse wie auch die Ortslagen (städtebauliche Aktivzonen) sind im Maßstab 1 : 10.000 dargestellt. Für die ehemalige Samtgemeinde Schöppenstedt ist der wirksame Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 25.000 bzw. 1 : 5.000 für den Samtgemeindebereich nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 dargestellt. Eine Umstellung auf eine digitale Darstellung im Maßstab 1 : 10.000 soll hier ebenfalls erfolgen.

Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

Für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung kommt das Baugesetzbuch in der z. Zt. geltenden Fassung zur Anwendung.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans**

---

Die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um die Darstellung des wirksamen Plans der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung und den hierdurch veränderten Flächenansprüchen anzupassen.

Grund für die Flächenänderung ist die Nachfrage nach Bauland. Die Gemeinden Schöppenstedt, Schliestedt und Uehrde möchten den Bedarf an Wohn-, bzw. Gemischte Bauflächen decken und gleichzeitig eine Entwicklungsmöglichkeiten für die Orte aufzeigen. Dazu wird in Schöppenstedt die innerörtlich gelegene ehemalige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten in Wohnbaufläche geändert. Es wird eine kleine Fläche gemischte Baufläche in Wohnbaufläche geändert, die innerhalb des Planbereiches (angrenzend an den Kleingartenbereich) liegt. Die Einbeziehung dieser Fläche ist der Geometrie der Flächennutzungsplanflächen geschuldet.

In Schliestedt werden im südlichen Bereich der Ortslage an einer schon einseitig bebauten Straße Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Dieses dient der Ortsentwicklung innerhalb bestehender Strukturen.

In Uehrde soll, an das Dorfgebiet angrenzend, landwirtschaftliche Fläche in gemischte Bauflächen geändert werden. Die neuen Flächen grenzen an vorhandene gemischte Bauflächen an. Mit der Planung, die Änderungsflächen als gemischte Bauflächen festzulegen, wird auf die bestehenden Betriebe in unmittelbarer Nähe, ihren Emissionen und ihren geplanten Erweiterungen eingegangen. Das Vorhandensein von innerörtlichen Flächen bedeutet nicht, dass diese auch zu bestimmten Voraussetzungen verfügbar sind. Dieses führte dazu, dass Flächen am Ortsrand ausgewählt wurden.

In Groß Dahlum ist die geplante Flächenänderung von Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche, der Verlagerung und dadurch entstehenden Entwicklungsmöglichkeit eines bestehenden Betriebes vor Ort, geschuldet. Die Gemeinde berücksichtigt damit die Belange der Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Der neue Standort ist nordöstlich der Ortschaft, angrenzend an den Sportplatz, in Ortsrandlage geplant.

## 1.4 Technische Infrastruktur

---

Der Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP) zur ÖPNV-Erschließung führt aus, dass neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen aus Sicht des ÖPNV möglichst dort entstehen sollen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden.

Der Änderungsbereich in Schöppenstedt liegt innerhalb des für eine gute ÖPNV-Erschließung maßgebenden fußläufigen Erschließungsradius.

Schöppenstedt besitzt einen Bahnhof und hält durch die RB 45 Braunschweig - Wolfenbüttel - Schöppenstedt einen 1-2 stündlichen Angebotsverkehr vor. Von Schöppenstedt aus, ist 2-3 stündlich mit der Buslinie R730 das Oberzentrum Braunschweig, mit der Buslinie 732 Söllingen zu erreichen. Die Buslinie 731 führt von Wolfenbüttel über Schöppenstedt nach Schöningen. Eine fußläufige Erreichbarkeit zwischen Haltestellen und neu ausgewiesener Fläche ist gegeben.

In Schliestedt sind die Entfernungen zu den Haltestellen des ÖPNV von den neuen Wohnflächen und gemischten Bauflächen aus, innerhalb des 500 m Radius. Mit der R 370 gibt es eine Verbindung über Schöningen nach Helmstedt und entgegengesetzt nach Schöppenstedt.

Durch Uehrde verläuft die Buslinie 372 Schöppenstedt Söllingen. Die Entfernung zu den zwei Bushaltestellen im Ort liegt innerhalb des 500 m Radius, d.h. die fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben.

Die Gewerbeflächen in Groß Dahlum liegen verkehrsgünstig zur Haupterschließungsstraße B 82, die den Ort im nordöstlichen Bereich durchzieht.

Lt. Niedersächsischer Landesbehörde befinden sich alle Planbereiche innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

---

#### 2.1.1 Wohnbaufläche (W)

---

##### Schöppenstedt

Im Süden der bebauten Ortslage wird eine Wohnbaufläche von 2,72 ha neu ausgewiesen. Diese Änderungsfläche ist aktuell ein ehemaliges Kleingartengebiet, das als Grünfläche dargestellt ist. Aufgrund dieser Vorprägung und der teilweise brachliegenden

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Flächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die Notwendigkeit der Erstellung eines Artenschutzgutachtens geprüft werden müssen.

Die Änderungsfläche umfasst Grünfläche (Kleingartenfläche) und einen sehr kleinen Teil gemischte Baufläche (im nördlichen Planbereich).

In Schöppenstedt befindet sich die Änderungsfläche innerörtlich in einem ehemaligen Kleingartengebiet, welches im Norden von einem Gebiet für Hochwasserschutz begrenzt wird (nur marginale Bedeutung). Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Die Fläche ist im regionalen Raumordnungsprogramm ein vorhandener Siedlungsbereich (graue Fläche).

Durch die innerörtliche Verdichtung, Änderung der Grünfläche in Wohnbaufläche soll der sparsame Umgang mit Boden gefördert werden.

Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Erschließung des Planbereiches kann über die schon vorhandenen Straßen, An der Bahn und Am Krähenfelde, erfolgen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet sind Flächen für Gewerbe dargestellt. Diese Flächendarstellung weist von der tatsächlichen Nutzung ab, viele Flächen werden tatsächlich von Wohngebäuden genutzt. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Neufassung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans Elm- Asse (ehem. Schöppenstedt) die Gewerbeflächen in gemischte Bauflächen zu ändern.

Dies bedeutet, dass die Wohnbauflächen dann an gemischte Bauflächen angrenzen werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist der Nachfrage nach Bauland geschuldet, die Stadt Schöppenstedt sieht in den Flächen Potential für die Weiterentwicklung des Ortes und mit der innerörtlichen Verdichtung wird dem sparsamen und sorgsamem Umgang mit Boden Rechnung getragen. Die Stärkung der Innenentwicklung und die Nutzung von Brachland bedeutet gleichzeitig ein geringerer Flächenverbrauch im Außenbereich.

### **Schliestedt**

Südlich des Ortskerns und östlich der Feldstraße werden Wohnbauflächen in Schliestedt dargestellt. Westlich der Feldstraße schließt neben dem Friedhof ein allgemeines Wohngebiet an während im Norden ein Mischgebiet mit Grünflächen angrenzt. Es handelt sich um 0,7 ha Fläche, die bisher als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen war. Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die vorhandene Feldstraße. Mit der Festlegung von Bauflächen in diesem Bereich ist die Inanspruchnahme vorhandener Strukturen möglich. Mit den Änderungsflächen wird eine Lückenschließung zu den vorhandenen Siedlungsflächen angestrebt.

Lt. Raumordnungsprogramm befinden sich die Änderungsfläche in der Gemeinden Schliestedt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials). Es handelt sich um Gebiete, die an den Ortsrand anschließen und somit schon allein wegen ihrer Lage als Entwicklungs- und Erweiterungsflächen in Betracht kommen.

Die Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche soll die vorhandene Nachfrage aufzufangen um den Bedarf der Eigenentwicklung in Schliestedt für die nächsten Jahre zu decken.

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Bei Verzicht auf diese Planung ist die Gemeinde gezwungen auf andere Flächen im Außenbereich zurückzugreifen, da im Ort selber nennenswerte Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen. Auch alle anderen Flächen im Außenbereich, die an die Ortslage angrenzen, werden landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich von Schliestedt ist die Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft zudem von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft und Erholung überlagert.

Auch gestaltet sich der Rückgriff auf leerstehende Immobilien –soweit vorhanden– und Hofgrundstücke im alten Ortskern schwierig, da es sich um Privateigentum handelt. Die Baulandreserven steht in der Ortschaft nur ein untergeordneter Umfang zur Verfügung, zumal auch viele landwirtschaftliche Hofstellen noch bewirtschaftet werden und auf die entsprechenden Flächen angewiesen sind. Im Sinne einer Absicherung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der Deckung des aktuellen Bedarfs wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend Bauland neu ausgewiesen.

## **2.1.2 Gemischte Baufläche (M)**

---

### **Schliestedt**

Im Süden wird eine kleine Fläche von 0,16 ha als gemischte Baufläche festgelegt. Diese Fläche wird im Norden, Westen und Süden von gemischten Bauflächen (Dorfgebiet) begrenzt. Östlich grenzt das Gebiet an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich an. Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die westlich gelegene Feldstraße. Vorhandene Strukturen können für den Bereich mit genutzt werden. Durch die Flächenänderung ist eine Entwicklung nach Osten möglich. Zusammen mit den nördlichen Änderungsflächen ist die Ausbildung eines neuen südöstlichen Ortsrandes möglich.

Lt. Raumordnungsprogramm befinden sich die Änderungsfläche in der Gemeinden Schliestedt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Es handelt sich um Gebiete, die an den Ortsrand anschließen und somit schon allein wegen ihrer Lage als Entwicklungs- und Erweiterungsflächen in Betracht kommen.

Die Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird künftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Ausweisung der Baufläche soll die vorhandene Nachfrage aufzufangen um den Bedarf der Eigenentwicklung in Schliestedt für die nächsten Jahre zu decken.

Bei Verzicht auf diese Planung ist die Gemeinde gezwungen auf andere Flächen im Außenbereich zurückzugreifen, da im Ort selber nennenswerte Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen. Auch alle anderen Flächen im Außenbereich, die an die Ortslage angrenzen, werden landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich von Schliestedt ist die Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft zudem von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft und Erholung überlagert.

Auch gestaltet sich der Rückgriff auf leerstehende Immobilien –soweit vorhanden- und Hofgrundstücke im alten Ortskern schwierig, da es sich um Privateigentum handelt. Die Baulandreserven steht in der Ortschaft nur ein untergeordneter Umfang zur Verfügung, zumal auch viele landwirtschaftliche Hofstellen noch bewirtschaftet werden und auf die entsprechenden Flächen angewiesen sind. Im Sinne einer Absicherung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der Deckung des aktuellen Bedarfs wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend Bauland neu ausgewiesen.

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

### **Uehrde**

Aufgrund der Lage, der angrenzenden gemischten Bauflächen, der bestehenden Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind die Änderungsflächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Südosten von Uehrde wird eine Fläche von ca. 0,2 ha als gemischte Baufläche neu ausgewiesen. Die Ausweisung dient der Arrondierung der Ortslage und der Bereitstellung von zusätzlichen Baugrundstücken.

Die Fläche ist bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Sie liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Im Vorfeld ist die Erschließung des Planbereiches mit der Feldmarkinteressentschaft (Eigentümer der angrenzenden Wege) zu klären.

Lt. Raumordnungsprogramm befinden sich die Änderungsfläche in der Gemeinden Uehrde in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Es handelt sich um Gebiete, die an den Ortsrand anschließen und somit schon allein wegen ihrer Lage als Entwicklungs- und Erweiterungsflächen in Betracht kommen.

Die Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird künftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt, um den angrenzenden Hof, der seit einigen Jahren im Eigentum des Uehrder Spargel-Gutes steht und seine Hauptzuwegung östlich der Grundstücke an der Winningstedter Straße hat zu berücksichtigen.

Die Ausweisung der Fläche soll die vorhandene Nachfrage aufgefangen um einen aktuellen Bedarf der Eigenentwicklung in Uehrde zu decken.

Bei Verzicht auf diese Planung ist die Gemeinde gezwungen auf andere Flächen im Außenbereich zurückzugreifen, da im Ort selber nennenswerte Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen. Eine Entwicklung von Uehrde nach Norden ist nicht möglich, da hier schon die bebaute Ortslage an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt, nach Süden und Westen liegen größere landwirtschaftliche Gehöfte, die hofnahe Ackerflächen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stellen, im Nordosten ist der Anschluss eines Baugebietes innerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht möglich, direkt durch den Ort verläuft der Westerbach, zu dessen Ufern ein Abstand gehalten werden muss. Daher sieht die Samtgemeinde eine Entwicklungsmöglichkeit des Ortes im Südosten. Gleichzeitig wird hier die Ortslage arrondiert.

Auch gestaltet sich der Rückgriff auf leerstehende Immobilien –soweit vorhanden- und Hofgrundstücke im alten Ortskern schwierig, da es sich um Privateigentum handelt. Die Baulandreserven steht in der Ortschaft nur ein untergeordneter Umfang zur Verfügung, zumal auch viele landwirtschaftliche Hofstellen noch bewirtschaftet werden und auf die entsprechenden Flächen angewiesen sind. Im Sinne einer Absicherung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der Deckung des aktuellen Bedarfs wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend Bauland neu ausgewiesen.

---

### **2.1.3 Gewerbliche Baufläche (G)**

#### **Groß Dahlum**

Die geplanten Gewerbeflächen liegen im nordöstlichen Ortsrandbereich von Groß Dahlum, nördlich des Sportplatzes und der Turnhalle. Westlich befindet sich ein Landgasthof mit Schießsportanlage, dahinter schließt ein allgemeines Wohngebiet an. Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und hat eine gute Anbindung an die B 82. Die Erschließung der Flächen kann über bestehende Straßen (B82) und Wege (Verlängerung der Bahnhofstraße Richtung Norden) erfolgen. Für den neuen

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Standort werden 1,66 ha landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Fläche geändert. Einem innerörtlich gelegenen Gewerbebetrieb soll durch die Verlagerung an den Ortsrand entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Das RROP stellt für die Fläche ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar, aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials).

Der Geltungsbereich wurde landwirtschaftlich genutzt. Im Vorfeld sind einvernehmliche Absprachen mit der Feldmarkinteressentschaft bezüglich der Erschließungsstraße (Eigentum der Feldmarkinteressentschaft) zu treffen. Die Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr ist zu gewährleisten, der Entwässerungsgraben entlang des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

gewerbliche Bauflächen sind in Groß Dahlum bisher noch nicht dargestellt worden. Da das Plangebiet einen Teil des neuen Ortsrandes der Ortslage bilden wird, sind in der weiteren Planung geeignete Maßnahmen, wie Eingrünung, Gestaltung etc., zu treffen, um einen harmonischen Ortsrand und Übergang in die freie Landschaft zu gestalten. Aufgrund der neuen Nutzung wird parallel im Rahmen des Bebauungsplans ein Schallschutzgutachten erstellt.

Lt. Raumordnungsprogramm befinden sich die Änderungsfläche für die Gemeinden Groß Dahlum in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Mit der Planung soll einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit gegeben werden, am Standort Groß Dahlum zu bleiben. Beabsichtigt ist damit auch die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Bei Verzicht auf diese Planung wäre die Gemeinde gezwungen auf andere Flächen im Außenbereich zurückzugreifen, da im Ort selber die in Größe und Lage erforderlichen Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen. Auch alle anderen Flächen im Außenbereich, die an die Ortslage angrenzen, werden landwirtschaftlich genutzt und sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft im RROP ausgewiesen.

### **3.0 Nachweis über Wohnbauflächen**

---

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans werden in den Ortschaften Schöppenstedt (ca. 2,72 ha), und in Schliestedt (ca. 0,73 ha) neue Wohnbauflächen ausgewiesen. In Schliestedt werden zudem (ca. 0,16 ha) und in Uehrde (ca. 0,26 ha) gemischte Bauflächen ausgewiesen.

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

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

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

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Für **Schöppenstedt** weist die Einwohnerstatistik eine Einwohnerzahl von ca. 4.437 aus (Stand 07.01.2020). Auf der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche von ca. 2,72 ha könnten ca. 34 Wohngrundstücke für die Einzelhausbebauung entstehen.

**- Eigenentwicklung Wohneinheiten/Jahr laut RROP 2008**

$$\frac{4.437}{1.000} \times 3,5 = 15,5 \text{ WE/J.}$$

Die neu ausgewiesenen Flächen würden demnach den Eigenentwicklungsbedarf für ca. 2 - 3 Jahre abdecken.

Für **Schliestedt** weist die Einwohnerstatistik eine Einwohnerzahl von ca. 284 aus (Stand 07.01.2020). Auf den neu ausgewiesenen Bauflächen (0,16 ha gemischte Baufläche und 0,73 ha Wohnbauflächen) von 0,89 ha könnten ca. 9 Baugrundstücke für Einzelhausbebauung entstehen.

**- Eigenentwicklung Wohneinheiten/Jahr laut RROP 2008**

$$\frac{284}{1.000} \times 3,5 = 0,9 \text{ WE/J.}$$

Die neu ausgewiesenen Flächen würden demnach den Eigenentwicklungsbedarf für ca. 10 Jahre abdecken.

Für **Uehrde** weist die Einwohnerstatistik eine Einwohnerzahl von ca. 278 aus (Stand 07.01.2020). Auf der neu ausgewiesenen gemischten Baufläche von ca. 0,26 ha könnten ca. 2 Grundstücke für die Einzelhausbebauung entstehen.

**- Eigenentwicklung Wohneinheiten/Jahr laut RROP 2008**

$$\frac{278}{1.000} \times 3,5 = 0,9 \text{ WE/J.}$$

Die neu ausgewiesenen Flächen würden demnach den Eigenentwicklungsbedarf für ca. 2 Jahre abdecken.

---

## 4.0 Umweltbericht

---

### 4.1 Einleitung

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende, Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die für die Änderung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt.

Neben der Darstellung der Schutzbedürftigkeit der Standorte ist eine überschlägige Ermittlung der Umweltauswirkungen Gegenstand der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht bilden die §§ 2 (4) und 2a BauGB sowie die Aussage zum Baugesetzbuch.

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Aufgabe der Umweltprüfung ist es, im Hinblick auf die Standortwahl die durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

- ⇒ Menschen, Tiere und Pflanzen,
- ⇒ Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- ⇒ Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- ⇒ die Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sowie Alternativen darzustellen. Das Ergebnis der Umweltprüfung fließt als Umweltbericht in die Begründung des Bauleitplans ein.

#### **4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig, um in Schöppenstedt, Schliestedt Wohnbauflächen sowie in Schliestedt und Uehrde gemischte Bauflächen und in Groß Dahlum gewerbliche Bauflächen neu darzustellen.

#### **4.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

---

Die Samtgemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>3)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>4)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>5)</sup>
- Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>6)</sup>, des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Asse und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Wolfenbüttel abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

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

Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsgrad durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene, so dass auf detaillierte Bilanzierungen verzichtet wird. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele und planungsrechtlichen Gegebenheiten zulässig und durchführbar ist.

---

<sup>3)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>4)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>5)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>6)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

---

### Methodik:

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter werden

- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Wolfenbüttel
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage 1 zum BauGB.

### Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Die Gemeinde verzichtet auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Schall, Geruch, Boden, Wasser etc.).

Ebenso wird auf dieser Ebene auf eine Bilanzierung der erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verzichtet. Diese Bewertung findet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung statt.

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

**4.2.1 Naturräumliche Schutzgüter**

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter und Mensch auf Grundlage übergeordneter Fachplanungen überschlägig bewertet.

<b>GEMEINDE DAHLUM, GROß DAHLUM</b>			
<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:</b>			
Im Osten von Groß Dahlum sind gewerbliche Bauflächen geplant, wodurch die Verlegung eines schon bestehenden Betriebes an den Ortsrand ermöglicht werden soll. Es wird eine Fläche von 1,67 ha als gewerbliche Baufläche (G) neu dargestellt.			
<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</b>			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Gewerbliche Bauflächen (G)	geringe, gering erhebliche, erhebliche Auswirkungen
Pflanzen & Tiere	Intensiv genutzte Ackerfläche, naturferne bis künstliche Biotoptypen	Hoher Anteil geplanter versiegelter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	<i>In der Bauphase</i>
			Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>
			Erhebliche Auswirkungen
Fläche	Die Fläche befindet sich in Ortrandlage, Keine Versiegelung da es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.	Hoher Versiegelungsgrad, nach BauNVO können bei Gewerbeflächen maximal 80% versiegelt werden, d.h. 1,33,ha versiegelte Fläche wäre möglich.	<i>In der Bauphase</i>
			Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>
			Erhebliche Auswirkungen
Boden	Die Böden im Planbereich gehören zur Bodenregion: Bergland, zur Bodengroßlandschaft: Lössbecken und zur Bodenlandschaft: Lehmgebiete.  Bodentyp: Mittlerer Pseudogley-Tschernosem  Die Bodenzahl/Ackerzahl beträgt im westl. Planbereich:81/84, im östlichen Planbereich 79/82.	Mit der vorbereitenden Planung von Gewerbeflächen für eine Tiefbaufirma wird die Grundlage für die mögliche Versiegelung von Boden und die dadurch weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen geschaffen.	<i>In der Bauphase</i>
			Erhebliche Auswirkungen
			Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen
			Gründungstechnische Erfordernisse sind im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

	Die Ertragsfähigkeit ist äußerst hoch. Die Böden sind in den Suchräumen für schutzwürdige Böden verzeichnet, da sie eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen (BFR7).		<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen, weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktion
Wasser	Bewirtschafteter Boden mit sehr hohem Stoffeintragsrisiko.  Die Grundwasserneubildung Stufe 4: beträgt >150-200 mm/a  Zwischen Feldweg und Geltungsbereich befindet sich ein Entwässerungsgraben.	Hoher Versiegelungsgrad und damit geringere Grundwasserneubildung.  Für den Geltungsbereich ist eine Regenwasserrückhaltung geplant  Der Entwässerungsgraben soll in seiner Funktionsfähigkeit erhalten bleiben.	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Luft	Freilandklima der offenen Feldflur.	Gewerbebetrieb mit großen Außenlagerflächen.	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
Landschaft	Es handelt sich vorwiegend um ackerbaulich genutzte Bereiche mit hoher Bewirtschaftungsintensität. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gilt als eingeschränkt.	Erweiterung des Siedlungsbereiches durch Gewerbeflächen, Bildung eines neuen Ortsrandes.	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt, landwirtschaftliche Nutzfläche mit äußerst hoher Ertragsfähigkeit.	Baugrund als Wirtschaftsgut.	<i>In der Bauphase</i> Geringe Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Geringe Auswirkungen
Mensch	Standort ohne Bedeutung für die Erholung, da es sich aktuell um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt.	Geringe Beeinträchtigung durch die Ortsrandlage des Betriebes. Gewerbeflächen schließen an Sportflächen an. Durch die direkte Nachbarschaft zu bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen wie Stäube, Geräusche und Gerüche zu tolerieren.	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen:</b> Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Die Planung von Gewerbeflächen (Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung)			

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

hat Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tiere definieren.

Im Plangeltungsbereich herrscht landwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Mit der geplanten Änderung in Gewerbeflächen und den dadurch bedingten Versiegelungen stehen die Böden nicht mehr, wie vor der Planung, als Lebensraum für die Pflanzen zur Verfügung, Bodenlebewesen werden isoliert oder abgetötet. Die Böden scheiden für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen und Säuren und damit z.B. für die Reinigung des Sickerwassers aus. Mit der Versiegelung wird die regulierende Wirkung der Böden im Wasserhaushalt, z.B. bei Starkniederschlagsereignissen und einhergehenden Hochwassern verringert.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen. Der Gewerbebetrieb könnte die Vorteile des neuen Standortes nicht nutzen.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

In der Regel schützen festgesetzte Betriebszeiten die ortsansässige Bevölkerung vor Lärmimmissionen. Für die im Betrieb Beschäftigten gelten die zurzeit geltenden Arbeitssicherheitsbestimmungen. Immissionen aus der Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen und zu tolerieren. Da das Plangebiet teilweise den neuen Ortsrand der Ortslage bilden wird, sind hier geeignete Maßnahmen, wie Eingrünung, Gestaltung etc., zu treffen, um einen harmonischen Ortsrand und Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um einen Bereich, der nach derzeitigem Kenntnisstand mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besitzt. Auf die Darstellung von Maßnahmen zum Ausgleich wird an dieser Stelle verzichtet, da keine Angaben über das Vorhaben bestehen, die eine Bilanzierung des Eingriffs zuließen. Dies wird Gegenstand der durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanung sein.

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

**Alternative Planungsmöglichkeiten:**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Verlegung eines schon bestehenden Betriebes vor Ort. Eine Planungsalternative besteht nicht, da die Verfügbarkeit eines adäquaten Grundstückes nicht gegeben ist.

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

**GEMEINDE SCHÖPPENSTEDT INNÖRTLICHE FLÄCHE, AN DER BAHN, EHEMALIGES KLEINGARTENGEBIET****Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:**

In der Ortslage Schöppenstedt wird eine Fläche von 2,72 ha als Wohnbaufläche (W) neu dargestellt.

**Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Ehemaliges Kleingartengebiet	Wohnbauflächen(W)	Erhebliche Auswirkungen
Pflanzen & Tiere	Ehemals intensiv genutztes Gartenland, teilweise brachliegend, naturnahe Biotoptypen, Artenvielfalt	Weitestgehende Zerstörung von Grünfläche/ Brachfläche. Eine Artenschutzprüfung ist in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.  Der Anteil überbauter Flächen begünstigt naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Fläche	Kleingartenfläche, dadurch minimale Versiegelung durch Gartenlauben	Planung von Wohnbauflächen, nach BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 60 % möglich, d.h. es können maximal 1,63 ha Fläche versiegelt werden	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Boden	Die Böden im Planbereich gehören zur Bodenregion: Bergland, zur Bodengroßlandschaft: Lössbecken und zur Bodenlandschaft: Lössgebiete.  Bodentyp: Tiefer Kolluvisol, Sonstiges: aus Schwarzerdematerial über Schwarzerde.  Bodentyp im südlichen Planbereich: Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Tschernosem.  Die Ertragsfähigkeit ist für die Böden äußerst hoch.	Es kann von einem mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden, da es sich um Wohnbauflächen handelt.  Dies bedeutet eine weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktion.	<i>In der Bauphase</i> Erheblichen Auswirkungen  Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen  Gründungstechnische Erfordernisse sind im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.  Erdfallgefährdungskategorie 3

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

	Die Bodenzahl/ Ackerzahl beträgt im nördlichen Bereich 94/98 und im südwestlichen Bereich 88/99.  Suchräume für schutzwürdige Böden aufgrund der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit. Ein kleiner Bereich im südlichen Planbereich (an der Straße An der Bahn) zusätzlich Seltene Böden K/T und Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung: Begrabene Schwarzerden.		<i>In der Betriebsphase</i>  Erhebliche Auswirkungen
Wasser	Die Grundwasserstufe 7 - grundwasserfern im nördlichen Bereich, (MHGW) > 20 dm; (MNGW) > 20 dm  Die Grundwasserstufe 5- sehr tief im südlichen Planbereich; (MHGW) > 8-16 dm; (MNGW) 16 -> 20 dm  Im Planbereich befinden sich für die Grundwasserneubildung: Stufe 4: 150-200 mm/a; Stufe 3:100-150 mm/a; Stufe 0:Grundwasserzehrung	Teilbereiche werden versiegelt und stehen zur Wasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung	<i>In der Bauphase</i>  Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>  Erhebliche Auswirkungen
Luft	Grünbereich innerhalb der Ortslage	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen	<i>In der Bauphase</i>  Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>  Erhebliche Auswirkungen
Landschaft	Innerörtliche Durchgrünung in Form von Kleingärten und Brachland, Freiraum innerhalb des Siedlungsraumes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Baulich geprägter Standort, Durchgrünung in Form von Zier-/ Hausgärten	<i>In der Bauphase</i>  Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>  Erhebliche Auswirkungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	<i>In der Bauphase</i>  Geringe Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>  Geringe Auswirkungen

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Mensch	<p>Standort Kleingartengebiet mit Bedeutung für die Erholung.</p> <p>Südlich des Geltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen dargestellt.</p>	<p>Große Nachfrage nach Baugrund, Wohnbauflächen mit Bedeutung für die Erholung.</p> <p>Das Gewerbegebiet südlich des Geltungsbereiches wird bezüglich seiner tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet eingestuft. Eine Änderung in gemischte Bauflächen ist geplant, ein Nebeneinander von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist gut vertretbar.</p>	<p><i>In der Bauphase</i></p> <p>Geringe Auswirkungen</p> <hr/> <p><i>In der Betriebsphase</i></p> <p>Geringe Auswirkungen</p>
<p><b>Wechselwirkungen:</b></p> <p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Die Planung von Wohnbauflächen (Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung) hat Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tiere definieren.</p> <p>Im Plangeltungsbereich herrscht brachliegendes Grünland vor. In der weiterführenden Planung sollte durch Ortsbegehungen überprüft werden, ob artenschutzrechtliche Gutachten erforderlich werden.</p> <p>Mit der geplanten Versiegelung stehen die Böden nicht mehr, wie vor der Planung, als Lebensraum für die Pflanzen zur Verfügung, Bodenlebewesen werden isoliert oder abgetötet. Die Böden scheiden für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen und Säuren und damit z.B. für die Reinigung des Sickerwassers aus. Mit der Versiegelung wird die regulierende Wirkung der Böden im Wasserhaushalt, z.B. bei Starkniederschlagsereignissen und einhergehenden Hochwassern verringert.</p>			
<p><b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</b></p> <p>Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die Grünfläche fortbestehen.</p>			
<p><b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:</b></p> <p>Mit der Planung werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand Flächen, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Umwelt besitzen in Anspruch genommen. Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden daher erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung benannt.</p> <p>Der Artenschutz gilt weiterhin auch unabhängig. So gelten nach §44 des Bundes-Naturschutzgesetzes eine Reihe von Verboten, darunter auch ein Fang, Verletzungs- und Tötungsverbot in Bezug auf einzelne Individuen sowie ein Entnahme- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere. Sollten daher zu einem späteren Zeitpunkt geschützte Tiere in den Baugebieten aufgefunden werden, ist von einer baulichen Inanspruchnahme des jeweiligen Bereiches eine Ausnahme genehmigung nach §62 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des §42 Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde vom Eingriffsverursacher zu beantragen und ein Ersatzlebensraum nachzuweisen.</p>			
<p><b>Alternative Planungsmöglichkeiten:</b></p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein innerörtliches Plangebiet. Hier soll eine bauliche Nachverdichtung auf Grünfläche entstehen. Die Festlegung von Wohnbauflächen ist der Nachfrage nach Bauland geschuldet. Eine innerörtliche Nachverdichtung bedeutet gleichzeitig die Nutzung bestehender Strukturen und der sparsame Umgang mit Flächen. Eine Alternative zu diesem Standort ist nicht gegeben.</p>			

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

<b>GEMEINDE SCHÖPPENSTEDT ORTSTEIL SCHLIESTEDT FLÄCHE 1</b>			
<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:</b> Im Ortsteil Schliestedt wird eine Fläche von 0,73 ha als Wohnbauflächen (W) neu dargestellt.			
<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</b>			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen(W)	geringe, gering erhebliche, erhebliche Auswirkungen
Pflanzen & Tiere	Intensiv genutzte Ackerfläche, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt naturferne bis künstliche Biotoptypen, nördlich des Plangebietes Grünbereich	Mittlerer Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
Fläche	Keine Versiegelung	Planung von Wohnbauflächen, nach BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 60 % möglich, d.h. es kann maximal eine Fläche von 0,43 ha versiegelt werden.	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
Boden	Die Böden im Planbereich gehören zur Bodenregion: Bergland, zur Bodengroßlandschaft: Höhenzüge und zur Bodenlandschaft: Tonsteingebiete.  Bodentyp: Mittlerer Pseudogley Tschernosem  Ertragsfähigkeit ist äußerst hoch  Suchräume für schutzwürdige Böden: BFR 7 hohe-äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit	Es kann von einem mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden, da es sich um Wohnbauflächen handelt. Dies bedeutet eine weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktion.	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen  Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen  Gründungstechnische Erfordernisse sind im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen  Keine Erdfallgefahr
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Wasser	Zwischen Feldweg und Plangeltungsbereich verläuft ein Entwässerungsgraben für die Felddrainage  Grundwasserneubildung: Stufe 1 mit 51-100 mm/a	Teilbereiche werden versiegelt und stehen zur Wasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung.  Im Zuge der Planumsetzung sind die angeschnittenen Dränagerohre der	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

		Ackerflächen fachgerecht abzufangen. Die Drainage des östlich angrenzenden Ackers muss in seiner Funktionsfähigkeit bestehen bleiben.  Bei Starkregenereignissen ist die Aufnahmekapazität des Großen Grabens nicht ausreichend, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Forderung nach Regenwasserrückhaltung zu beachten.	
Luft	Übergangsklima im Bereich bebaute Ortschaft - Freilandklima der offenen Feldflur	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Landschaft	Kulturlandschaft Landwirtschaftsflächen, angrenzend an bebaute Strukturen	Baulich geprägter Standort	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering Erhebliche Auswirkungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	<i>In der Bauphase</i> Geringe Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Geringe Auswirkungen
Mensch	Standort ohne Bedeutung für die Erholung	Große Nachfrage nach Baugrund, Siedlungsraum mit Bedeutung für die Erholung	<i>In der Bauphase</i> Geringe Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Geringe Auswirkungen

**Wechselwirkungen:**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Die Planung von Wohnbauflächen (Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung) hat Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tiere definieren.

Im Plangeltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mit der geplanten Versiegelung stehen die Böden nicht mehr, wie vor der Planung, als Lebensraum für die Pflanzen zur Verfügung, Bodenlebewesen werden isoliert oder abgetötet.

Die Böden scheiden für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen und Säuren und damit z.B. für die Reinigung des Sickerwassers aus. Mit der Versiegelung wird die regulierende Wirkung der Böden im Wasserhaushalt, z.B. bei Starkniederschlagsereignissen und einhergehenden Hochwassern verringert.

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

Mit der Planung werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand Flächen, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Umwelt besitzen in Anspruch genommen. Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt.

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

**Alternative Planungsmöglichkeiten:**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Plangebiet im mittleren Bereich von Schliestedt östlich der Feldstraße. Es schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an, sodass die vorhandene verkehrliche Erschließung genutzt werden kann, sowie Ver- und Entsorgungsnetze erweitert werden können.

**GEMEINDE SCHÖPPENSTEDT ORTSTEIL SCHLIESTEDT FLÄCHE 2**

**Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:**

Im Ortsteil Schliestedt wird eine Fläche von 0,16 ha als gemischte Baufläche (M) neu dargestellt.

**Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Gemischte Bauflächen(M)	geringe, gering erhebliche, erhebliche Auswirkungen
Pflanzen & Tiere	Intensiv genutzte Ackerfläche, naturferne bis künstliche Biototypen, geringe Artenvielfalt	Mittlerer Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biototypen, geringe Artenvielfalt	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
Fläche	Keine Versiegelung	Planung von gemischten Bauflächen, nach BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 80 % möglich, d.h. es kann eine Fläche von 0,12 ha versiegelt werden.	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Boden	Die Böden im Planbereich gehören zur Bodenregion: Bergland, zur Bodengroßlandschaft: Höhenzüge und zur Bodenlandschaft: Tonsteingebiete.  Bodentyp: Mittlerer Pseudogley Tschernosem  Ertragsfähigkeit ist äußerst hoch  Suchräume für schutzwürdige Böden  BFR 7 hohe-äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit	Mittlerer Versiegelungsgrad, weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen	<i>In der Bauphase</i>  Erhebliche Auswirkungen  Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen  Gründungstechnische Erfordernisse sind im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.  Keine Erdfallgefahr
			<i>In der Betriebsphase</i>  Erhebliche Auswirkungen
Wasser	Grundwasserneubildung: Stufe 1 mit 51-100mm/a	Teilbereiche werden versiegelt und stehen zur Wasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung  Bei Starkregenereignissen ist die Aufnahmekapazität des Großen Grabens nicht ausreichend, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Forderung nach Regenwasserrückhaltung zu beachten.	<i>In der Bauphase</i>  <i>Gering erhebliche Auswirkungen</i>
			<i>In der Betriebsphase</i>  Gering erhebliche Auswirkungen
Luft	Übergangsklima im Bereich bebaute Ortschaft Freilandklima der offenen Feldflur	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen	<i>In der Bauphase</i>  Geringe Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>  Geringe Auswirkungen
Landschaft	Kulturlandschaft Landwirtschaftsflächen im Dorfgebiet	Baulich geprägter Standort	<i>In der Bauphase</i>  Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>  Gering erhebliche Auswirkungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	<i>In der Bauphase</i>  Geringe Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i>  Geringe Auswirkungen

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Mensch	Standort ohne Bedeutung für die Erholung	Große Nachfrage nach Baugrund, Siedlungsraum mit Bedeutung für die Erholung	<i>In der Bauphase</i> Geringe Auswirkungen <i>In der Betriebsphase</i> Geringe Auswirkungen
<p><b>Wechselwirkungen:</b></p> <p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Die Planung von gemischten Bauflächen (Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung) hat Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tiere definieren.</p> <p>Im Plangeltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mit der geplanten Versiegelung stehen die Böden nicht mehr, wie vor der Planung, als Lebensraum für die Pflanzen zur Verfügung, Bodenlebewesen werden isoliert oder abgetötet.</p> <p>Die Böden scheiden für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen und Säuren und damit z.B. für die Reinigung des Sickerwassers aus. Mit der Versiegelung wird die regulierende Wirkung der Böden im Wasserhaushalt, z.B. bei Starkniederschlagsereignissen und einhergehenden Hochwassern verringert.</p>			
<p><b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</b></p> <p>Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.</p>			
<p><b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:</b></p> <p>Mit der Planung werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand Flächen, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Umwelt besitzen in Anspruch genommen. Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt.</p> <p>Der Artenschutz gilt weiterhin auch unabhängig. So gelten nach §44 des Bundes-Naturschutzgesetzes eine Reihe von Verboten, darunter auch ein Fang, Verletzungs- und Tötungsverbot in Bezug auf einzelne Individuen sowie ein Entnahme- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere. Sollten daher zu einem späteren Zeitpunkt geschützte Tiere in den Baugebieten aufgefunden werden, ist von einer baulichen Inanspruchnahme des jeweiligen Bereichs eine Ausnahme genehmigung nach §62 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des §42 Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde vom Eingriffsverursacher zu beantragen und ein Ersatzlebensraum nachzuweisen.</p>			
<p><b>Alternative Planungsmöglichkeiten:</b></p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Plangebiet im südlichen Bereich von Schliestedt östlich der Feldstraße. Es schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an, sodass die die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsnetze erweitert werden können.</p>			

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

<b>GEMEINDE UEHRDE</b>			
<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:</b> In Uehrde wird eine Fläche von 0,26 ha als gemischte Baufläche (M) neu dargestellt.			
<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</b>			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	gemischte Baufläche (M))	Erhebliche, Erhebliche Auswirkungen
Pflanzen & Tiere	Landwirtschaftliche Fläche, Grünland	Mittlerer Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Fläche	Keine Versiegelung	Planung von gemischten Bauflächen, nach BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 80 % möglich, d.h. es kann eine Fläche von 0,20 ha versiegelt werden	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Boden	Die Böden im Planbereich gehören zur Bodenregion: Bergland, zur Bodengroßlandschaft: Lössbecken und zur Bodenlandschaft: Karbonatsteingebiete.  Bodentyp: Mittlere Parabraunerde  Ertragsfähigkeit ist hoch  Bodenzahl/ Ackerzahl 86/88  Suchräume für schutzwürdige Böden:  BFR 6 hohe-äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit	Mittlerer Versiegelungsgrad, weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen	<i>In der Bauphase</i> Erhebliche Auswirkungen  Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Gründungstechnische Erfordernisse sind im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.  Erdfallgefährdungskategorie 3
			<i>In der Betriebsphase</i> Erhebliche Auswirkungen
Wasser	Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Westerbach.  Grundwasserneubildung: Stufe 1: 0-50mm/a	Im Planbereich befindet sich eine öffentliche Regenwasserkanalisation.  Teilbereiche werden versiegelt und stehen zur Wasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung.	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

		Bei Starkregenereignissen ist die Aufnahmekapazität des Großen Grabens nicht ausreichend, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Forderung nach Regenwasserrückhaltung zu beachten	
Luft	Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur	Es handelt sich um einen verhältnismäßigen kleinen Bereich (0,26ha), der für gemischte Baufläche vorbereitet wird	<i>In der Bauphase</i> Geringe Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Geringe Auswirkungen
Landschaft	Kulturlandschaft Landwirtschaftsflächen	Baulich geprägter Standort	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	<i>In der Bauphase</i> Geringe Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Geringe Auswirkungen
Mensch	Standort ohne Bedeutung für die Erholung  Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur (Feldmarkinteressentschaft )	Große Nachfrage nach Baugrund  Entwicklung und Erweiterung benachbarter Betriebe sind geplant, landwirtschaftliche Emissionen aus den benachbarten Betrieben sind zu tolerieren  Absprache mit der Feldmarkinteressentschaft zur Erschließung der Grundstücke ist erforderlich.	<i>In der Bauphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen
			<i>In der Betriebsphase</i> Gering erhebliche Auswirkungen

**Wechselwirkungen:**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Die Planung von gemischten Bauflächen (Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung) hat Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tiere definieren.

Im Plangeltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in gemischte Baufläche geändert wird. Mit der geplanten Versiegelung stehen die Böden nicht mehr, wie vor der Planung, als Lebensraum für die Pflanzen zur Verfügung, Bodenlebewesen werden isoliert oder abgetötet.

Die Böden scheiden für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen und Säuren und damit z.B. für die Reinigung des Sickerwassers aus. Mit der Versiegelung wird die regulierende Wirkung der Böden im Wasserhaushalt, z.B. bei Starkniederschlagsereignissen und einhergehenden Hochwassern verringert.

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

Mit der Planung werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand Flächen, die eine mittlere bis geringe Bedeutung für die Umwelt besitzen in Anspruch genommen. Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt.

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

**Alternative Planungsmöglichkeiten:**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Plangebiet im Südosten von Uehrde, das für diesen Bereich eine Erweiterung des Ortsrandes bildet. Innerörtlich war ein passender Planbereich nicht verfügbar. Der Plangebietsbereich schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an, sodass die Ver- und Entsorgungsnetze erweitert werden können.

### 4.3 Bodenschutz

---

Der Boden hat vielfältige Funktionen. Er gilt als Lebensraum, Regler im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Filter, Puffer und Speicher für Stoffe und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Relevante Ziele für den Bodenschutz:

- Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken
- Inanspruchnahme von Flächen, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden
- Bodenschutzrelevante Ziele sind aus der vorgelagerten Raum- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

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

---

## 4.4 Zusatzangaben

---

### 4.4.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

---

Durch den Flächennutzungsplan werden aufgrund des Rechtscharakters der Planung direkt keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) wird auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt. Hieraus sind Maßnahmen zur Überwachung abzuleiten, die sich zum Beispiel auf die Überwachung der sach- und fachgerechten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Erhaltung beziehen.

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

### 4.4.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

Die Samtgemeinde Elm-Asse beabsichtigt mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Änderungen.

In Groß Dahlum soll eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine gewerbliche Fläche geändert werden, damit ein Gewerbebetrieb innerhalb des Ortes verlegt werden kann.

Die Nachfrage nach Bauland bedingt, dass in Schöppenstedt und Schliestedt Wohnbauflächen und in Schliestedt und Uehrde gemischte Bauflächen planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

Mit Blick auf die planungsrechtliche Situation und den angelegten Bewertungsmaßstab für die vorbereitende Bauleitplanung sind derzeit keine erheblichen Auswirkungen im Bereich des Arten- und Biotopschutzes jedoch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Die abschließende Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

---

## 5.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

---

Im Bereich der dargestellten Flächen bestehen grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur. Die verkehrliche Erschließung der Standorte sollte über öffentliche Straßen erfolgen. Stehen Verkehrswege, über welche Bauflächen erschlossen werden sollen, im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft, so sind im Vorfeld einvernehmliche Absprachen zu treffen.

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

## 6.0 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Fläche	Änderung	Fläche
<b>Grünfläche Kleingärten</b> - Schöppenstedt	rd. 2,72 ha	<b>Wohnbaufläche (W)</b>	rd. 2,72 ha
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b> - Schliestedt	rd. 0,73 ha	<b>Wohnbaufläche (W)</b>	rd. 0,73 ha
		<b>Wohnbaufläche (W) insgesamt</b>	<b>rd. 6,73 ha</b>
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b> - Uehrde - Schliestedt	rd. 0,26 ha rd. 0,16 ha	<b>Gemischte Baufläche (M)</b>	rd. 0,26 ha rd. 0,16 ha
		<b>Gemischte Baufläche (M) insgesamt</b>	<b>rd. 0,42 ha</b>
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b> - Groß Dahlum	rd. 1,67 ha	<b>Gewerbefläche (G)</b>	<b>rd. 1,67 ha</b>
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 5,77 ha</b>		<b>rd. 5,77 ha</b>

## 7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Natur und Landschaft

Der **Landkreis Wolfenbüttel** weist in seiner Stellungnahme vom **31.07.2019** darauf hin, dass der Unteren Naturschutzbehörde keine Daten zu geschützten Arten vorliegen. In der weiteren Planung ist zu beachten, dass auf landwirtschaftlich genutzten Flächen partiell streng geschützte Arten vorkommen können (insbesondere der Feldhamster in Ortsrandlagen). Potentielle Vorkommen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Das **Umweltamt des Landkreises Wolfenbüttel** weist in seiner Stellungnahme vom **22.09.2020** darauf hin, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dem Thema Artenschutz insbesondere in Bezug auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern durch entsprechende Erfassungen Rechnung zu tragen ist. Dazu verweisen sie auf den in 2017 erschienenen Leitfaden "Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung" des NLWKN (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2016).

Des Weiteren teilen sie mit, dass das Grünland in Uehrde im Vergleich zu Ackerflächen eine höhere Bedeutung hat. In Niedersachsen besteht aufgrund des hohen Wertes von Grünland ein Grünland Umbruchsverbot. In der verbindlichen Bauleitplanung wird sich der hohe Wert von Grünland im Rahmen der Bilanzierung in entsprechenden Kompensationsmaßnahmen niederschlagen müssen.

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

### - Erschließung und Verkehr

Die **NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel**, teilt in Ihrer Stellungnahme vom **05.08.2019** mit, dass durch die Flächennutzungsplanänderung Belange, die seitens der Geschäftsstelle Wolfenbüttel zu vertreten sind, hinsichtlich der Ausweisung von

- gewerblichen Bauflächen in Groß Dahlum nördlich der Bundesstraße 82 im Abschnitt 520 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen,
- gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen in Schliestedt südlich der L 623 im Abschnitt 110 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen,
- Wohnbauflächen in Schöppenstedt südlich der B 82 im Abschnitt 460 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und südlich der L 627 im Abschnitt 110 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen,
- Wohnbauflächen in Uehrde östlich der L 290 im Abschnitt 30 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen

berührt werden.

Gegen die Flächennutzungsplanänderungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Hannover** weist in ihrer Stellungnahme vom **28.09.2020** auf Folgendes hin:

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Sollte die Bahnstrecke reaktiviert werden, weisen sie auf Folgendes hin:

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

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

### - Ver- und Entsorgung

Die **Purena GmbH** teilt mit Schreiben vom **01.08.2019** Folgendes mit:

#### Groß Dahlum, Am Wobecker Wege

Trinkwasser:

Im näheren Bereich des Sportplatzes befindet sich eine Verteilnetzleitung DN 100, über welche eine Erschließung des geplanten Gebietes möglich ist.

Abwasser:

Im näheren Bereich des Sportplatzes befindet sich ausschließlich öffentliche Regenwasserkanalisation. Öffentliche Schmutzwasserkanalisation befindet sich in diesem Bereich ausschließlich in der Hauptstraße, d.h., hier ist für die Erschließung ein neuer Anschluss mit einer Länge von ca. 100 Meter einzuplanen.

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

#### Schöppenstedt, An der Bahn

Trinkwasser:

Im näheren Bereich des betroffenen Gebietes befindet sich eine Verteilnetzleitung DN 100, über welche eine Erschließung des geplanten Gebietes möglich ist.

Abwasser:

Im näheren Bereich des betroffenen Gebietes befindet sich ausschließlich öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Öffentliche Regenwasserkanalisation befindet sich in diesem Bereich nicht. Hier müssen alternative Lösungen (Versickerung, Speicherung, Ableitung in Gräben bzw. Gewässer) geprüft und umgesetzt werden.

#### Schliestedt, Feldstraße

Trinkwasser:

Im näheren Bereich des betroffenen Gebietes befindet sich eine Verteilnetzleitung DN 100, über welche eine Erschließung des geplanten Gebietes möglich ist.

Abwasser:

Im näheren Bereich des betroffenen Gebietes befindet sich ausschließlich öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Öffentliche Regenwasserkanalisation befindet sich in diesem Bereich nicht. Hier müssen alternative Lösungen (Versickerung, Speicherung, Ableitung in Gräben bzw. Gewässer) geprüft und umgesetzt werden.

#### Uehrde, Winnigstedter Str. (Weg)

Trinkwasser:

Im näheren Bereich des betroffenen Gebietes befindet sich keine Verteilnetzleitung. Für die Erschließung ist eine entsprechende Ortsnetzerweiterung von der Winnigstedter Straße aus erforderlich.

Abwasser:

Im näheren Bereich des betroffenen Gebietes befindet sich ausschließlich öffentliche Regenwasserkanalisation. Öffentliche Schmutzwasserkanalisation befindet sich in diesem Bereich nicht. Für die Erschließung hier ist eine entsprechende Ortsnetzerweiterung von der Winnigstedter Straße aus erforderlich.

#### Winnigstedt, Dorgenstedter Weg

Trinkwasser:

Im näheren Bereich des betroffenen Gebietes befindet sich eine Verteilnetzleitung DN 200, über welche eine Erschließung des geplanten Gebietes möglich ist.

Abwasser:

Im näheren Bereich des betroffenen Gebietes befindet sich keine öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Für die Erschließung hier ist eine entsprechende Ortsnetzerweiterung aus der Ortslage über den Dorgenstedter Weg aus erforderlich.

An den im Verantwortungsbereich der Purena befindlichen Anlagen und Leitungen sind nach derzeitigem Stand keine Sanierungs- bzw. Ersatzmaßnahmen geplant.

Zur weiteren Planung sind entsprechende Leitungsauskünfte Trink- und Abwasser einzuholen.

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Der **Unterhaltungsverband Großer Graben** nimmt mit Schreiben vom **09.07.2019** wie folgt Stellung:

Die Ortschaften Groß Dahlum, Schliestedt, Uehrde und Winnigstedt liegen mit den jeweiligen Plangebietem vollständig im Einzugsbereich des Unterhaltungsverbandes Großer Graben. Die Ortslagen entwässern das Oberflächenwasser über die natürliche Vorflut schließlich in den Großen Graben. Dieser ist an seinem Übergang nach Sachsen-Anhalt südöstlich von Söllingen bereits jetzt bei Starkregenereignissen über seine Aufnahmekapazität hinweg belastet und tritt mittlerweile regelmäßig über seine Dämme.

Es wird dringlichst geraten, für alle neu zu versiegelnden Flächen eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Im Interesse des Hochwasserschutzes muss die technische Voraussetzung geschaffen werden, Oberflächenwasser standortnah zu beseitigen oder wenn nicht möglich zumindest stark verzögert in die Vorflut abzugeben, um Hochwasserspitzen zu entzerren.

**Die Deutsche Telekom Technik GmbH Braunschweig** teilt in ihrer Stellungnahme vom **16.07.2020** Folgendes mit:

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

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

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

#### **- Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist in ihrer Stellungnahme vom **12.08.2020** auf Folgendes hin:

- Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den landwirtschaftlichen Verkehr entstehen Stäube, Geräusche, Gerüche und ggf. Sprühnebel, 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.
- Da der Flächenverbrauch eines der drängendsten landwirtschaftlichen Probleme darstellt und Grund und Boden eine endliche Ressource sind, sollte jeder Flächenverbrauch so knapp wie möglich gehalten werden. Dies gilt nicht nur für die Ausweisung von Baugebieten, sondern auch für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen. Aus diesem Grund bitten wir in nachfolgenden Planungsschritten bei Fragen der Kompensation um Berücksichtigung dieser landwirtschaftlichen Belange. Um einer weiteren Ausweisung von Neubaugebieten "auf der Grünen

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Wiese" entgegenzuwirken, sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Nutzung der Baulandreserven und Brachpotenziale unbedingt weiterzuentwickeln.

Eine Wohnbaufläche von ca. 2,72 ha wird im Süden der bebauten Ortslage neu ausgewiesen. Diese Änderungsfläche ist aktuell ein ehemaliges Kleingartengebiet, das als Grünfläche ausgewiesen ist. Zum Vorhaben bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Eine kleine Fläche im nördlichen Bereich wird im Zuge der Gebietsabgrenzung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert. Der Bereich ist zeichnerisch nicht dargestellt, sodass wir hierzu keine Position beziehen können.

### **Groß Dahlum**

Nordöstlich der Ortslage, angrenzend an den Sportplatz und gegenüber der Schießsportanlage wird eine Fläche von 1,66 ha als Gewerbefläche ausgewiesen, die bisher als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt ist. Die Erschließung ist über die B 82 und die Verlängerung der Bahnhofstraße vorgesehen. Die Verlängerung des überplanten Verkehrswegs steht unserer Kenntnis nach im Eigentum der Feldmarkinteressenschaft Groß Dahlum, mit der im Vorfeld einvernehmliche Absprachen zu treffen sind. Der Verkehrsweg dient als Erschließung der nachgelagerten Feldmark. Seine Durchlässigkeit ist für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten. Zwischen Feldweg und Geltungsbereich liegt ein Entwässerungsgraben, der in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten ist. Im Grundsatz bestehen zur Planung keine Bedenken.

### **Schliestedt**

Hier werden im südlichen Bereich der Ortslage 0,7 ha Wohnbauflächen festgelegt. Der Bereich wird aktuell als Acker bewirtschaftet und ist dräniert. Die Dränagen leiten in den entlang des Feldweges verlaufenden Graben, der in seiner Funktion zu erhalten ist. Im Zuge der Planumsetzung sind die angeschnittenen Dränagerohre fachgerecht abzufangen. Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass das Dränagesystem des östlich angrenzenden Ackers in seiner Funktionsfähigkeit bestehen bleibt. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die westlich gelegene Feldstraße.

Des Weiteren wird im Süden eine Fläche von 0,16 ha, die sich bereits in Bebauung befindet, als Mischgebiet festgesetzt. Zu den zwei Änderungsbereichen erheben wir im Grundsatz keine Bedenken.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** ergänzt in ihrer Stellungnahme vom **31.08.2020** die Hinweise zu den Flächen in Schliestedt:

Vor dem Hintergrund, dass in Schliestedt keine Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen und es sich hier um eine vergleichsweise geringe Flächeninanspruchnahme handelt, halten wir den Entzug der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten wohnbaulicher Nutzungen für vertretbar.

Dem wird aber vorausgesetzt, dass sich aus der heranrückenden Wohnbebauung für die nördlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebe keine Einschränkungen in ihrem derzeitigen Betrieb und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

Sämtliche aus der angrenzenden Landwirtschaft und Tierhaltung herrührenden Emissionen wie Stäube, Lärm oder Gerüche sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich hinzunehmen, selbst wenn diese an Sonn- und Feiertagen oder zur nächtlichen Ruhezeit auftreten. Im Hinblick auf die Emissionsproblematik halten wir die Festsetzung einer gemischten Baufläche ebenso im nördlichen Änderungsbereich für sinnvoller und bitten, diese Möglichkeit zu prüfen.

## Uehrde

Im Südosten der Ortslage wird eine Fläche von ca. 0,2 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt war und sich als Grünland darstellt. Im südlichen und westlichen Grenzbereich des Plangebietes verlaufen zwei Wirtschaftswege, die im Eigentum der Feldinteressentschaft Uehrde stehen. Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt in ca. 50 m Entfernung die Hofstelle der im Haupterwerb geführten GbR "Spargelgut Braunschweiger Land". Durch den Wirtschaftsverkehr auf und zur Hofstelle entstehen landwirtschaftlich verursachte Immissionen (s.o.). Mittelfristig plant der Betrieb die Hofstelle nach Osten hin zu vergrößern, um die betrieblichen Ziele weiter zu entwickeln. Östlich des Plangebietes in ca. 40 m Entfernung liegt der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Liedtke. Der Betrieb wird u.a. mit Stangenholz beliefert, das auf der Hofstelle vor Ort zu Brennholz verarbeitet wird. Auch hier entstehen durch das Zersägen Immissionen, insbesondere Geräusche und Stäube, die in das Plangebiet hineinwirken können. Beide Hofstellen werden vorrangig über den in Süd-Ost-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg angefahren. Hiermit ist eine Staub- und Geräusentwicklung verbunden. Das gleiche, d.h. bezogen auf die Immissionsproblematik, gilt auch für den Wiesenweg (Siedlung), der in Ost-West-Richtung verläuft. Auf Grund der Gemengelage ist eine konkrete Abschätzung der Gesamtmissionen nicht möglich. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Wohnbebauung darf keinesfalls näher an die Hofstelle heranrücken als die bereits vorhandenen benachbarten Wohngebäude. Wir weisen darauf hin, dass innerhalb der Ortschaft Freiflächen vorhanden sind. Ebenso sind Leerstände zu verzeichnen, sodass wir anregen dieses Potenzial zu nutzen statt landwirtschaftliche Fläche zu überplanen.

Wir sehen das Planvorhaben kritisch und bitten um Berücksichtigung der landwirtschaftlich begründeten Belange. Sollte trotz der aufgeführten Problematik am Planvorhaben festgehalten werden, halten wir die Festsetzung des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche (M) bzw. Dorfgebiete (MD) für erforderlich. Gemäß § 5 BauNVO ist in Dorfgebieten auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. In Dorfgebieten ist der Schutzanspruch niedriger als in allgemeinen Wohngebieten (WA).

Die **Feldinteressentschaft Uehrde, Drainverband Uehrde** teilt in Ihrer Stellungnahme vom 09.08.2020 mit, dass Sie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans für den Plangeltungsbereich in Uehrde aus nachstehenden Gründen sind:

- 1.) Das Gebiet in der Ortschaft Uehrde liegt an einem zentralen Hauptweg zur Erreichung der östlichen Uehrder Feldmark, der sogenannte "Wiesenweg". Dieser Weg ist durch landwirtschaftlichen Verkehr ganzjährig stark frequentiert. Es handelt sich um einen wassergebundenen Wirtschaftsweg mit den entsprechenden Nachteilen von Staub und Schmutz. Die Hauptwindrichtung ist Ost, so dass die ausgewiesenen Grundstücke stark durch Staubbelastung, Lärm und Schmutz betroffen wären.
- 2.) Westlich angrenzend an das ausgewiesene Gebiet in Uehrde liegt ein weiterer kleiner Wirtschaftsweg, der sich ebenfalls im Eigentum der FI Uehrde befindet. Dieser Weg stellt die landwirtschaftliche Hauptzufahrt für den landwirtschaftlichen Betrieb in der Winnigstedter Straße 24 (SpargelGUT Braunschweiger Land GbR, ehemals Landwirtschaft Oehlmann) dar. Perspektivisch ist eine Erweiterung dieses Betriebes durch den Bau einer Aufbereitungs- und Kühlhalle auf dem Grundstück hinter den Gebäuden geplant. Hierfür ist die Nutzung des beschriebenen Weges essenziell. Dies ist unvereinbar mit einer Wohnbebauung auf dem geplanten Grundstück. Am selben Feldweg (westlich des Grundstückes) liegt der hintere

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Teil der Garten- und Landschaftsbaufirma Marc Liedtke in der Winnigstedter Str. 23. Auch für diese Firma ist die Zuwegung essenziell.

Beide Betriebe schaffen und erhalten einige der wenigen Arbeitsplätze im Dorf Uehrde. Eine weitere Entwicklung dieser Betriebe wird durch die Planung zerstört.

- 3.) Es gibt es keine öffentliche Zuwegung zu den ausgewiesenen Grundstücken. Die Wege um die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Feldinteressentschaft Uehrde und sind ausgewiesene Feldwege für die örtliche Landwirtschaft.
- 4.) Es gibt im Ortskern weitere unbebaute Grundstücke, die unseres Erachtens und bei vorhandenem Bedarf zu Wohnbauzwecken genutzt werden sollten. Darüber hinaus gibt es unbewohnte Häuser. Man kann also in keinem Fall überhaupt von einem Bedarf oder einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ausgehen. In den letzten 25 Jahren wurde in Uehrde nur ein Haus gebaut.

Zusammenfassend ist das Vorhaben ist die Landwirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung nicht vereinbar mit einer Wohnbebauung in dem rein landwirtschaftlichen Gebiet.

Schon heute gibt es zunehmend Uehrder Bürger, die der Landwirtschaft kritisch gegenüberstehen und die sich in vielfältiger Weise gestört fühlen. Die allgemeine politische und mediale Darstellung der Landwirtschaft bestärkt dies zunehmend. Ein neues Baugebiet mitten im Landwirtschaftsgebiet wird nicht funktionieren.

#### **- Altlasten/ Kampfmittel**

Das **Landesamt für Geoinformation- und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)** weist in seiner Stellungnahme vom 08.08.2019 darauf hin, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

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

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

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

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

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

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Empfehlung: Luftbildauswertung

### **Fläche A**

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Für die Flächen in Schöppenstedt und in Groß Dahlum sollte eine Luftbildauswertung beantragt und durchgeführt werden. Hier besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

### **- Boden/ Baugrund**

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** weist in seiner Stellungnahme vom **06.08.2020** aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** auf Folgendes hin:

Im Untergrund der Planungsgebiete in **Groß Dahlum** Hauptstraße (Gewerbliche Bauflächen) und **Uehrde** Siedlung stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper, Mittleren Muschelkalk und/ oder Oberen Buntsandstein in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind in diesen Gebieten die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in den o.g. Planungsbereichen und in der näheren Umgebung bis 1 km Entfernung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht in diesen Bereichen nur ein relativ geringes Risiko (**Erdfallgefährdungskategorie 3** gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers " Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Für Bauvorhaben in den o.g. Planungsbereichen wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Gebäudekonstruktionen sollten dabei so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.

Im Untergrund der Planungsgebiete in Schöppenstedt Bruchweg (Wohnbauflächen), **Schöppenstedt** An der Bahn/ Am Krähenfelde (Wohnbauflächen), Schöppenstedt-**Schliestedt** Feldstraße (Wohnbauflächen) liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass in diesen Planungsbereichen bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht in diesen Planungsbereichen praktisch keine Erdfallgefahr (**Erdfallgefährdungskategorie 1** gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers " Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben in diesen Planungsbereichen verzichtet werden.

In einigen der o.g. Planungsgebiete sind lokal setzungs- und/oder hebungsempfindliche Gesteine im Baugrund vorzufinden, die bei Bauvorhaben gesondert berücksichtigt werden sollten. Im Zuge von Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

#### **- Immissionsschutz**

Die **Industrie-und Handelskammer Braunschweig** merkt in Ihrer Stellungnahme vom 12.07.2020 Folgendes an:

Im Zuge der o.g. Flächennutzungsplanänderung soll im Süden von Schöppenstedt ein ehemaliges Kleingartengebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Südlich des Planänderungsgebietes befindet sich jenseits der Straße "An der Bahn" ein Areal, das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet verzeichnet ist und das zumindest teilweise auch gewerblich genutzt wird. Vor diesem Hintergrund bitten wir im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich die geplante heranrückende Wohnnutzung mit den ansässigen Gewerbenutzungen unter dem Aspekt des Immissionsschutzes vereinbaren lässt. Aus wirtschaftlicher Sicht können wir der Planung nur dann keine Bedenken entgegenbringen, wenn zweifelsfrei sichergestellt ist, dass der Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner im Planänderungsgebiet für die im Umfeld tätigen Gewerbetreibenden keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zur Folge hat.

## **8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.06.2019 bis 09.07.2019 mit dem Vorentwurf durchgeführt.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.08.2019 aufgefordert.

### **- Öffentliche Auslegung**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 24.08.2020 bis zum 25.09.2020 stattgefunden. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Datum vom 21.08.2020 angeschrieben, von der Auslegung benachrichtigt und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zur Herausnahme einer Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) in Winnigstedt aus der Änderung. Die Begründung

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

wurde korrigiert, ergänzt und weitere Hinweise wurden in der Begründung aufgenommen. Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

---

## **9.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB**

---

### **9.1 Planungsziel**

---

Die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig, um in den Gemeinden Schöppenstedt, Schliestedt und Uehrde den Bedarf an Wohn-, bzw. Gemischte Bauflächen zu decken und gleichzeitig eine Entwicklungsmöglichkeiten für die Orte aufzeigen. Dazu wird in Schöppenstedt die innerörtlich gelegene ehemalige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten in Wohnbaufläche geändert.

In Schliestedt werden im südlichen Bereich der Ortslage an einer schon einseitig bebauten Straße Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

In Uehrde wird an das Dorfgebiet angrenzend landwirtschaftliche Fläche in gemischte Bauflächen geändert.

In Groß Dahlum wird eine Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche geändert. Hier erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans.

---

### **9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel, Bodenübersichtskarten und das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser zu erwarten sind, die im anschließenden Bebauungsplanverfahren anhand der verbindlichen Festsetzungen ermittelt und kompensiert bzw. durch geeignete Maßnahmen geschützt werden müssen.

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen, Da erst auf dieser Ebene die konkreten Größen der planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt vorliegen.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Belange des Landschafts- und Naturschutzes, des Artenschutzes, der Landwirtschaft, des Verkehrs und der Wasserwirtschaft.

Die Anregungen sind durch Berücksichtigung in der Begründung in die Planung eingeflossen.

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

---

Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Samtgemeinde Elm-Asse unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Samtgemeinde Elm-Asse beschlossen.

Schöppenstedt, den .....

.....  
(Samtgemeindebürgermeister)