

## Samtgemeinde Nord-Elm - Der Samtgemeindebürgermeister -

Fachbereich <b>FB Wohnen, Bauen, Immobilien</b>	<b>DRUCKSACHE</b>  SG044/2015
Teilbereich <b>60.1</b>	
Datum 17.09.2015	

öffentlich       nichtöffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstag	Zutreffendes ankreuzen x		
		ja	nein	geändert
Samtgemeindeausschuss	28.09.2015			
Samtgemeinderat	05.10.2015			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:	Beteiligt	Samtgemeindebürgermeister	Org.-Ziff zur Beschlussausführung
Lux	Klisch	Matthias Lorenz	( Handzeichen )
		Beschlussausführung am	

### Tagesordnungspunkt:

Flächennutzungsplan, 18. Änderung (Wolsdorf)

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB
- b) Feststellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

#### **a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen**

Der Samtgemeinderat beschließt gem. § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB) über die Beschlussvorschläge für die Abwägung zu den vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Verfahren nach den §§ 2 (2), 3 (3) und 4 (2) BauGB entsprechend der vorliegenden tabellarischen Auswertung im Einzelnen.

#### **b) Feststellungsbeschluss**

Der Samtgemeinderat beschließt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Anregungen und Bedenken aus den Verfahren nach den §§ 2 (2), 3 (3) und 4 (2) BauGB.

Zugleich beschließt er die Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. (Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren weiterentwickelt.)

### **Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen**

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 2 (2), 3 (3) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich Süpplingen) liegt in Form einer tabellarischen Auswertung mit den Beschlussvorschlägen vom Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Brokof und Voigts vor.

Über die Beschlussvorschläge für die Abwägung ist im Einzelnen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu beschließen.

Sodann kann der Feststellungsbeschluss erfolgen.

### **Anlagen**

# **Samtgemeinde Nord-Elm**

## **18. Änderung des Flächennutzungsplans (in Wolsdorf)**

**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen  
nach den §§ 2(2), 3(2) und 4 (2) BauGB  
sowie Beschlussvorschläge**

Kontakt:

**Bauamt der Samtgemeinde  
Nord-Elm  
Steinweg 15  
38373 Süpplingen  
05355 697 28**

Bearbeitung:

**Brokof & Voigts  
Lindenplatz 1  
38373 Frellstedt  
nv@bvplan.de  
05355 98911**

<b>1</b>	<b>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>1</b>
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 7.5.2014	1
1.1.1	<i>Allgemein</i>	1
1.1.2	<i>Immissionsschutz</i>	1
1.1.3	<i>Naturschutz: Eingriffsregelung, Artenschutz</i>	2
1.1.4	<i>Bodenverunreinigungen, Archäologie</i>	3
1.1.5	<i>Kapazität der zentralen Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser</i>	3
1.2	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 18.9.2013	4
1.2.1	<i>Trinkwasser</i>	4
1.2.2	<i>Abwasser</i>	4
1.2.3	<i>Löschwasser</i>	4
1.3	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 28.3.2014	5
1.3.1	<i>Löschwasser</i>	5
1.4	FREIWILLIGE FEUERWEHR DER SAMTGEMEINDE NORD-ELM, GEMEINDEBRANDMEISTER, SCHREIBEN VOM 8.10.2013	5
1.4.1	<i>Löschwasser</i>	5
1.5	AVACON, SCHREIBEN VOM 26.9.2013	5
1.5.1	<i>Elektrische Energie</i>	5
1.6	ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG, SCHREIBEN VOM 2.10.2013	5
1.6.1	<i>Landesplanung, Wohnbauflächenbedarf</i>	5
1.7	KABEL DEUTSCHLAND, SCHREIBEN VOM 8.5.2014	6
1.7.1	<i>Telekommunikationsanlagen</i>	6
1.8	KATASTERAMT HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 15.4.2014	6
1.8.1	<i>Keine Bedenken oder Hinweise</i>	6
1.9	NDS. LANDVOLK BRAUNSCHWEIGER LAND E. V., SCHREIBEN VOM 7.5.2014	6
1.9.1	<i>Keine Bedenken oder Hinweise</i>	6
1.10	LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 9.5.2014	6
1.10.1	<i>Keine Bedenken oder Hinweise</i>	6
1.11	GEMEINDE FRELLSTEDT, SCHREIBEN VOM 13.5.2014	6
1.11.1	<i>Keine Bedenken oder Hinweise</i>	6

## 1 Träger öffentlicher Belange

### 1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 7.5.2014

#### 1.1.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zum Entwurf der o. g. 18. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich bereits unter dem 14.10.2013 eine Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge zu Gesichtspunkten von teilweise grundlegender Bedeutung mitgeteilt. Der Inhalt der Änderung ist seither unverändert geblieben, während die Entwurfsbegründung an mehreren Stellen ergänzt worden ist, am umfassendsten in Bezug auf die Umgebungsverträglichkeit des neuen Feuerwehrstandortes unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB folgendermaßen.</p>	-

#### 1.1.2 Immissionsschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Als Grundlage für die Einschätzung der diesbezüglichen Umgebungsverträglichkeit liegt inzwischen ein schalltechnisches Gutachten vor, das bereits ein recht konkretes Projekt betrachtet, zugleich aber auch eine tragfähige Basis liefert für den auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch eher abstrakten Nachweis der grundsätzlichen Eignung des gewählten Standortes. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Ausbildungs- und Übungsbetrieb, der alleine anhand der einschlägigen Regelwerke zu beurteilen ist, im Verhältnis sowohl zur vorhandenen als auch zur geplanten Wohnbebauung im Umfeld der neuen „Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr“ zu Immissionen führen wird, die unterhalb der einschlägigen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 liegen. Mit dieser Feststellung kann es für die Ebene der Flächennutzungsplanung sein Bewenden haben.</p> <p>Das beschriebene Ergebnis des Gutachtens wird in der Entwurfsbegründung ausführlich referiert. Zugleich werden bereits Überlegungen angestellt, wie beispielsweise durch die Anordnung und Ausgestaltung des Baukörpers des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses, durch einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand oder durch organisatorische Maßnahmen wie die Änderung der Vorfahrtregelung am Knotenpunkt Mühlenweg / Am Wachtberg die Schallemissionen weiter gesenkt werden können. Dadurch wird die Tauglichkeit des gewählten Standortes für den gedachten Zweck hinreichend dokumentiert. Meine diesbezüglichen Bedenken sind damit erledigt. Für einen an diese Flächennutzungsplan-Änderung anknüpfenden Bebauungsplan und erst</p>	-

recht für das Baugenehmigungsverfahren bleiben freilich nähere Anforderungen vorbehalten.	
---	--

### 1.1.3 Naturschutz: Eingriffsregelung, Artenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Bezug auf die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist es bei der bisherigen Position der Samtgemeinde geblieben, die sich argumentativ auf den § 13a BauGB zurückzieht. Nach dieser Vorschrift gelten bei „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ die planbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, mit der Folge, dass diesbezüglich keine abwägende Auseinandersetzung mehr erforderlich ist. Die einschlägige Kommentierung zu § 13a BauGB bejaht in der Tat auch dessen Anwendbarkeit auf die Konstellation „Außenbereich im Innenbereich“, so dass für den hier betroffenen Planbereich von dieser Vorschrift Gebrauch gemacht werden könnte. Der § 13a gilt allerdings formal nur für Bebauungspläne. Soweit sich die Samtgemeinde dafür entscheidet, trotz des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dennoch ihren Flächennutzungsplan zu ändern und in diesem Rahmen ihre Standortentscheidung zu treffen, kann sie sich nicht auf die durch diese Vorschrift eingeräumten Erleichterungen berufen, sondern muss alle berührten Belange prüfen.</p> <p>Eventuelle artenschutzrechtliche Hindernisse für die beabsichtigte bauliche Nutzung des Änderungsbereiches 1 lassen sich auf diese Weise ohnehin nicht ausräumen, denn § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB schafft Erleichterungen nur in Bezug auf die Auseinandersetzung mit denjenigen Belangen, die in der Bauleitplanung die Eingriffsregelung ersetzen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten dem gegenüber auch für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Mein diesbezüglicher Hinweis und die daran anknüpfende Empfehlung, schon auf der Ebene der Flächennutzungsplanung den Ist-Zustand näher zu betrachten, um Klarheit über die grundsätzliche Realisierbarkeit der beabsichtigten Entwicklung zu gewinnen, sind also auf diese Weise nicht entkräftet. Sie haben zwar inzwischen ihren Niederschlag in einem Satz gefunden, der in den Abschnitt 4.4 der Entwurfsbegründung eingefügt worden ist, darin wird die Klärung dieses Punktes jedoch auf die Ebene des Bebauungsplanes verwiesen. Das reicht aus meiner Sicht nicht aus. Vielmehr liefert der derzeitige Ist-Zustand Indizien für die Bedeutsamkeit artenschutzrechtlich begründeter Beschränkungen, die schon jetzt mindestens eine oberflächliche diesbezügliche Prüfung nahelegen. Dies gilt in besonderer Weise</p>	<p>Die Samtgemeinde setzt sich im Umweltbericht mit den Schutzgütern des Naturschutzgesetzes auseinander, in dem sie den Bestand beschreibt und bewertet sowie die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen dieser aufzeigt. Die naturschutzfachliche Bestandsmittlung wurde durch Kartierungen geschützter und gefährdeter Pflanzenarten sowie der vorkommenden Brutvögel (einmalige Begehung) ergänzt. Dabei wurden keine Hinweise auf besondere artenschutzrechtliche Konflikte festgestellt.</p>

<p>angesichts des Umstandes, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nicht durch Abwägung überwindbar sind. Davon abgesehen wäre es auch unökonomisch, Planungsebene um Planungsebene zu durchlaufen, ohne eine echte „Abschichtung“ zu erreichen und dadurch zusätzliche Sicherheit im Hinblick auf die Realisierbarkeit einer Nutzung zu gewinnen. Deswegen wiederhole ich meine Empfehlung, sich wenigstens einen groben Überblick hinsichtlich der Bedeutung des Änderungsbereiches 1 für den Artenschutz zu verschaffen.</p>	
---	--

#### 1.1.4 Bodenverunreinigungen, Archäologie

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Neue Erkenntnisse in Bezug auf eventuelle Bodenverunreinigungen liegen mir nicht vor. Dasselbe gilt auch für die archäologische Fundhoffigkeit. Beide Sachverhalte haben inzwischen ihren Niederschlag in der Entwurfsbegründung gefunden.</p>	-

#### 1.1.5 Kapazität der zentralen Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Meine Planungsbeiträge zur Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gelten uneingeschränkt auch weiterhin. Eine Reaktion darauf ist bisher nur insofern nachvollziehbar, als im Abschnitt 4.2 oben auf Seite 6 der Entwurfsbegründung vage die Möglichkeit angedeutet wird, dass eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sein könne. Das reicht aus meiner Sicht ebenfalls nicht aus; ich wiederhole deshalb auch die diesbezüglichen Planungsbeiträge.</p> <p><i>Aus der vorangehenden Stellungnahme vom 14.10.2013:</i></p> <p><i>Die Beseitigung des Schmutzwassers, das in der im Änderungsbereich 1 geplanten Wohnbebauung anfallen wird, soll nach dem Abschnitt 3.2.3 der Entwurfsbegründung über das bestehende Leitungssystem und damit letztlich über die zentrale Kläranlage bei Süplingenburg erfolgen. Deren Kapazität ist inzwischen jedoch weit gehend ausgeschöpft, denn ihre Schmutzfrachtbelastung erreicht als Ergebnis insbesondere des hohen Anteils gewerblichen Schmutzwassers die Grenze der Größenklasse III. Da zudem die Fa. Amino nach den hier vorliegenden Informationen beabsichtigt, ihre Produktionskapazität zu erweitern, halte ich grundsätzliche Überlegungen bezüglich der Leistungsfähigkeit der zentralen Kläranlage für erforderlich, die zugleich die beabsichtigte weitere bauliche Entwicklung im Samtgemeindegebiet berücksichtigen sollte.</i></p> <p><i>Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Umfeld des Änderungsbereiches 1 erfolgt heute über einen Regenwasserkanal in Richtung Norden. In diesem Zusammenhang besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer III. Ordnung. Wird zukünftig auch das geplante Wohngebiet in gleicher Weise erschlossen, so</i></p>	<p>Der Hinweis in der vorangehenden Stellungnahme zur weitgehend ausgeschöpften Kapazität der zentralen Kläranlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Samtgemeinde nimmt sich der Problematik der Kapazitätsgrenzen in der zentralen Kläranlage an. In 2015 wird dazu die Belüftungstechnik der Kläranlage erneuert, was eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit zur Folge hat. Weiterhin wird im Bereich der Amino die Vorklärung und temporäre Speicherung der Abwässer verändert, um die Belastung für die Kläranlage in Süplingenburg zu verringern.</p> <p>Die vorliegende Planung, mit der Zielsetzung einer maßvollen Innenentwicklung, trägt nur unwesentlich zur Verschärfung dieser Problematik bei.</p> <p>Eine inzwischen vorliegende Baugrunduntersuchung kommt zu dem Schluss, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Insofern sind im Rahmen der Erschließungsplanung Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen.</p>

<p><i>müsste diese Erlaubnis in Bezug auf die höhere Einleitungsmenge angepasst werden. Um Abflussspitzen „abzupuffern“, sollte spätestens auf der Ebene der Bebauungsplanung als der nachfolgenden Planungsebene eine Rückhaltung bzw. Zwischenspeicherung vorgesehen und im Übrigen geprüft werden, inwieweit eventuell eine Versickerung des Niederschlagswassers in Betracht kommt.</i></p> <p><i>In Bezug auf den Änderungsbereich 2 stimme ich der Erwartung zu, in Bezug auf wasserrechtliche Belange werde sich planungsbedingt keine wesentliche Veränderung der bisherigen Situation ergeben.</i></p>	
---	--

## 1.2 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 18.9.2013

### 1.2.1 Trinkwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.	

### 1.2.2 Abwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Schmutzwasserentsorgung kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation abgeführt werden.</p> <p>Das Niederschlagswasser kann nicht direkt an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Es muss eine geeignete Regenrückhaltung vorgesehen werden, da das Niederschlagswasser nur gedrosselt eingeleitet werden kann. Die Planung der Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisationen und des Regenrückhaltebeckens innerhalb des Baugebietes muss mit dem Wasserverband Weddel-Lehre abgestimmt werden.</p>	Die Hinweise werden berücksichtigt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### 1.2.3 Löschwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Gemäß DVGW-Regelwerk W 405 ist von den Gemeinden jeweils zu prüfen, welche Löschmittel zur Anwendung kommen sollen. Wird Löschwasser benötigt, sollten vorrangig offene Wasserläufe, Teiche oder Brunnen in Betracht gezogen werden.</p> <p>Aufgrund der gewachsenen Struktur des Wasserversorgungsnetzes ist eine nur eine begrenzte Löschwasserentnahmemenge möglich.</p> <p>Ob und in welchem Umfang die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann, können wir nach einer Leistungsmessung, die von der Gemeinde beauftragt werden sollte, geben.</p>	Siehe nachfolgende Stellungnahme des WWL.

### 1.3 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 28.3.2014

#### 1.3.1 Löschwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>in dem oben genannten Bereich kann eine Wasserentnahme von 48 m<sup>3</sup> bei 1,5 bar über zwei Stunden bei einem normalen Netzbetrieb und einer Einzelnutzung der Hydranten gewährleistet werden.</p> <p>Sind höhere Wassermengen erforderlich, sind diese durch den Objektschutz sicherzustellen. Zu Fragen zum Objektschutz und wie geforderte Wassermengen erreicht werden können, beraten wir sie gern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Frage des Objektschutzes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigung geklärt.</p>

### 1.4 Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Nord-Elm, Gemeindebrandmeister, Schreiben vom 8.10.2013

#### 1.4.1 Löschwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich als Gemeindebrandmeister möchte eine Stellungnahme für die unter Punkt 3.2.3 gegebenen Belange "Ver- und Entsorgung, Löschwasser" vorbringen.</p> <p>Zu diesem Projekt möchte ich für den Bereich "Löschwasser" bemerken, dass aus meiner Sicht zu dem zu planenden Projekt keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

### 1.5 Avacon, Schreiben vom 26.9.2013

#### 1.5.1 Elektrische Energie

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Da durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes evtl. Anlagenerweiterungen unsererseits nötig werden, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen.</p> <p>Ferner gehen wir davon aus, dass der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen gesichert ist. Im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes sind unsererseits keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

### 1.6 Zweckverband Großraum Braunschweig, Schreiben vom 2.10.2013

#### 1.6.1 Landesplanung, Wohnbauflächenbedarf

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im folgenden Verfahren ist der Bedarf zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Änderungsbereich 1 in der Ortslage Wolsdorf nachzuweisen. Ggf. ist eine Abweichung von dem unter RROP 2008, Ziffer II 1.3 benannten Orientierungswert</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

auf Grundlage der ortsspezifischen Planungserfordernisse oder ein das Gemeindegebiet umfassendes Siedlungsflächenkonzept zu begründen. In dem Fall ist die Abstimmung mit mir als unterer Landesplanungsbehörde erforderlich.	
---	--

## 1.7 Kabel Deutschland, Schreiben vom 8.5.2014

### 1.7.1 Telekommunikationsanlagen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## 1.8 Katasteramt Helmstedt, Schreiben vom 15.4.2014

### 1.8.1 Keine Bedenken oder Hinweise

## 1.9 Nds. Landvolk Braunschweiger Land e. V., Schreiben vom 7.5.2014

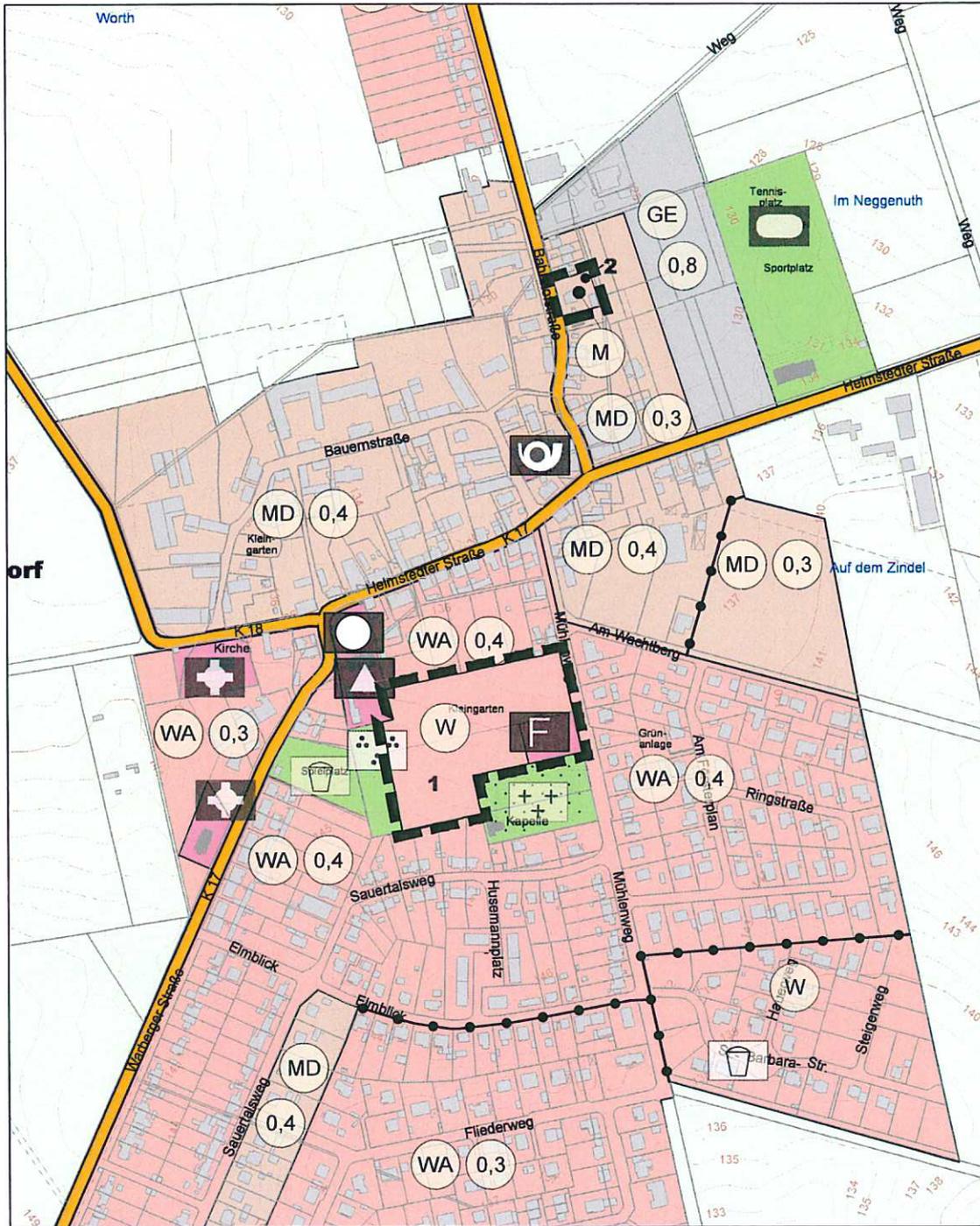
### 1.9.1 Keine Bedenken oder Hinweise

## 1.10 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 9.5.2014

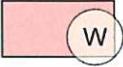
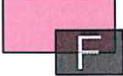
### 1.10.1 Keine Bedenken oder Hinweise

## 1.11 Gemeinde Frellstedt, Schreiben vom 13.5.2014

### 1.11.1 Keine Bedenken oder Hinweise



**Zeichenerklärung:**

-  Wohnbaufläche (§ 1 BauNVO)
-  gemischte Baufläche (§ 1 BauNVO)
-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
Feuerwehr
-  Umgrenzung der Änderungsbereiche

Bearbeitung:  
 Brokof & Voigts  
 Am Lindenplatz 1  
 37373 Frellstedt  
 05355 98911

Kartengrundlage:  
 Amtliche Karte 1:5.000 (AK5) © 2012   
 Maßstab 1:5.000,  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
 Niedersächsischen Vermessungs- und  
 Katasterverwaltung

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche  
 Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und  
 Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003  
 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**Samtgemeinde Nordelm**

**18. Änderung des Flächennutzungsplans**

# Samtgemeinde Nord-Elm

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans Entwurf der Begründung

15.9.2015

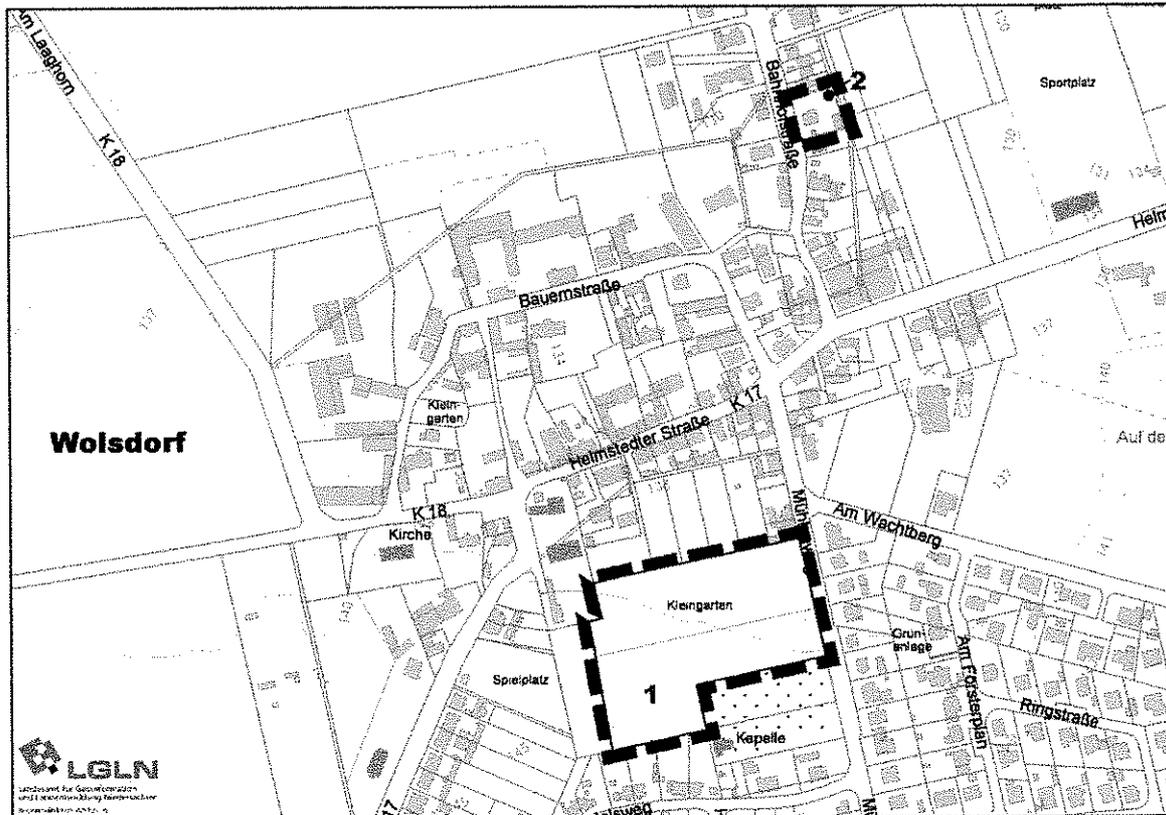


Abbildung 1: Änderungsbereiche (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung) Maßstab 1:5.000

Kontakt:

Bearbeitung:

**Samtgemeinde Nord-Elm**  
**Wohnen, Bauen, Immobilien**  
Steinweg 15  
38373 Süpplingen  
05355 697-28

**Brokof & Voigts**  
Lindenplatz 1  
38373 Frellstedt  
nv@bvplan.de  
05355 98911

# Inhalt

1	Allgemeines .....	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2	Lage und Größe der Änderungsbereiche .....	1
2	Planungsgrundlagen .....	1
2.1	Raumordnung .....	1
2.2	Brandschutz, freiwillige Feuerwehr .....	1
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	2
2.4	Schutzgebiete .....	3
3	Planung .....	3
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.1.1	Änderungsfläche 1, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ .....	3
3.1.2	Änderungsfläche 1, Wohnbaufläche .....	3
3.1.3	Änderungsfläche 2, gemischte Baufläche .....	4
3.2	Erschließung .....	4
3.2.1	Verkehr .....	4
3.2.2	Energie .....	4
3.2.3	Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser .....	4
4	Umweltbericht .....	5
4.1	Boden .....	5
4.2	Wasser .....	5
4.3	Luft/Klima .....	6
4.4	Arten und Lebensgemeinschaften .....	6
4.5	Landschaftsbild .....	7
4.6	Mensch .....	7
4.7	Kultur- und Sachgüter .....	9
4.8	Eingriffsregelung .....	9
4.9	Überwachung .....	10
4.10	Zusammenfassung .....	10
5	Literaturverzeichnis .....	10

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Wolsdorf wird den aktuellen Anforderungen der DIN 14092 Teil 1 „Feuerwehrrhäuser – Planungsgrundlagen“ (Deutsches Institut für Normung, 2012) nicht mehr gerecht. Überlegungen zu Umbauten und Erweiterungen am derzeitigen Standort führten ebenfalls nicht zu einer entsprechenden Lösung, so dass die Samtgemeinde Nord-Elm beschlossen hat, ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem anderen Standort in Wolsdorf zu errichten.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll der neue Standort der Feuerwehr am Mühlenweg planungsrechtlich abgesichert werden, sowie der alte Standort an der Bahnhofstraße gelöscht werden.

Der neue Standort der Feuerwehr am Mühlenweg betrifft eine Kleingartenanlage, in der zunehmend Leerstände zu verzeichnen sind. Die Fläche der Kleingartenanlage, die nicht der Feuerwehr dienen soll, soll zu Wohnbauland entwickelt werden, um den langfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde decken zu können.

## 1.2 Lage und Größe der Änderungsbereiche

### Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 befindet sich am Mühlenweg nördlich des Friedhofs und umfasst die Kleingartenanlage. Er ist 1,48 ha groß und reicht im Westen bis an den Festplatz. Im Norden grenzen Wohngrundstücke, teilweise mit ihren großen Gärten, an.

### Änderungsbereich 2

Der 2. Änderungsbereich umfasst eine 0,09 ha große Fläche neben dem Grundstück des Feuerwehrgerätehauses an der Bahnhofstraße. Die Fläche ist mit einem Wohnhaus bebaut. Vermutlich ist bei der Darstellung ein Fehler unterlaufen und diese sollte sich lediglich auf das vorhandene Feuerwehrgerätehaus beziehen.

# 2 Planungsgrundlagen

## 2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Wolsdorf keine besondere Funktion zugeordnet. Für die Änderungsbereiche sind keine raumordnerischen Ziele oder Vorbehalte festgelegt.

## 2.2 Brandschutz, freiwillige Feuerwehr

Die freiwilligen Feuerwehren sind in der Samtgemeinde ein tragender Teil des Rettungswesens. Darüber hinaus sind sie eine wichtige soziale Struktur im dörflichen Leben, die die Identifikation der Menschen mit ihrem Dorf und das Miteinander der Bürger verstärkt. Um die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr zu sichern und dabei nach dem Stand der Technik Gefahrenquellen im Einsatz auszuschließen, ist eine sachgerechte Ausstattung der Feuerwehr notwendig. Eine räumliche Einbindung der Feuerwehr in die Ortslage fördert auch deren gesellschaftliche Einbindung.

Maßgeblich für die Planung des Feuerwehrhauses ist die DIN 14092 Teil 1 „Feuerwehrrhäuser – Planungsgrundlagen“ (Deutsches Institut für Normung, 2012) sowie weitere Normen und Unfallverhütungsvorschriften. Die Planungen erfolgen in Abstimmung mit der Feuerwehr-Unfallkasse

Niedersachsen (FUK). Die maßgeblichen Erfordernisse können am bestehenden Standort nicht durch angemessene Umbauten oder Erweiterungen erfüllt werden, so dass sich die Notwendigkeit ergibt, einen neuen Standort für die Feuerwehr auszuweisen.

## 2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

### Änderungsfläche 1

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm stellt für den Änderungsbereich 1 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar. Dies entspricht überwiegend der tatsächlichen Nutzung. Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Kleingärten werden jedoch immer mehr Gärten aufgegeben, so dass inzwischen 2/3 der Gärten frei sind und ein großer Teil der Anlage nun von einer Rasenfläche eingenommen wird.

Der im Süden angrenzende Friedhof ist als solcher im FNP dargestellt. Im Westen liegen der Festplatz und der Spielplatz als weitere Grünflächen.

Die im Norden und Süden angrenzenden Wohngrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Für die im Nordwesten liegende Gemeinbedarfsfläche sind die Zweckbestimmungen Schule und öffentliche Verwaltung verzeichnet. Eine Schule besteht an diesem Standort jedoch nicht mehr.

### Änderungsfläche 2

Die Änderungsfläche 2 umfasst das derzeitige Feuerwehrgrundstück und ist als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt.

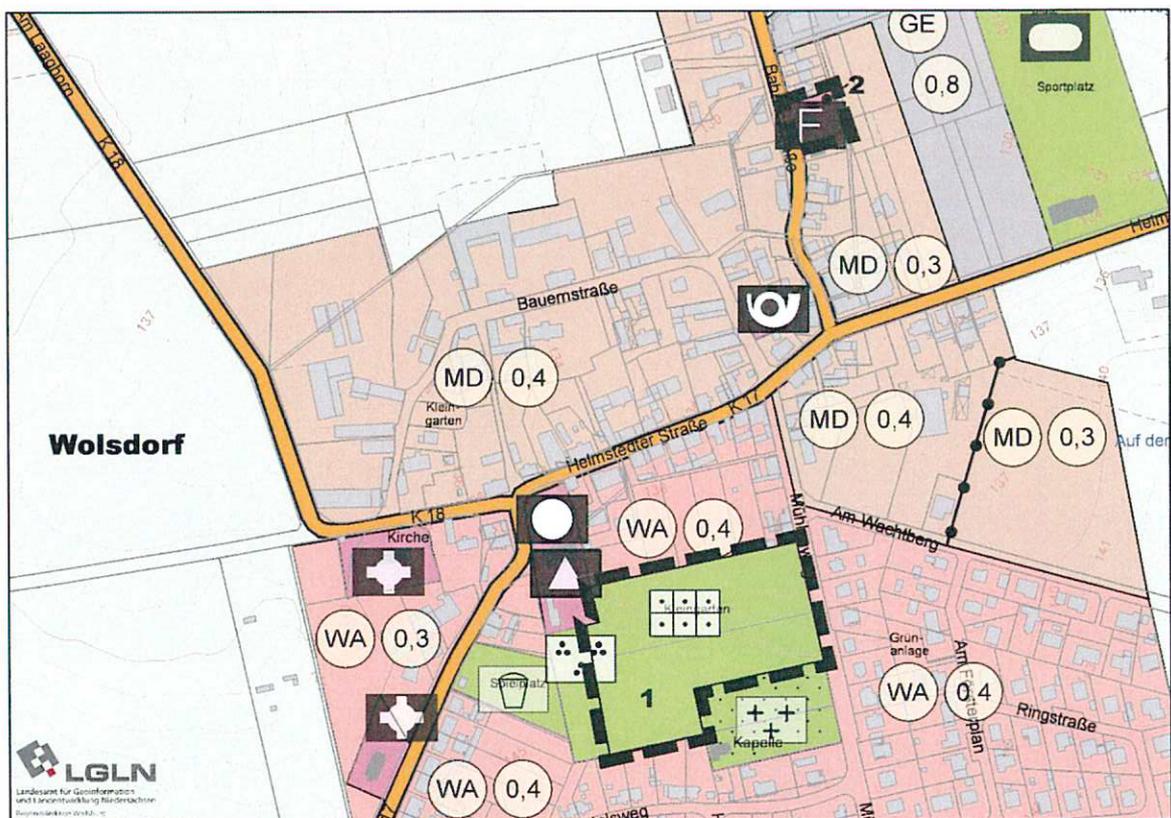


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm

## 2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den §§ 22 bis 26 sowie 28 bis 30 BNatSchG oder nach dem Wasserrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz sind nicht betroffen.

## 3 Planung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### 3.1.1 Änderungsfläche 1, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“

In der Änderungsfläche 1 wird nun ein ca. 0,15 ha großer Teilbereich der an den Friedhof angrenzt als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt. Geplant ist ein Feuerwehrgerätehaus, das vom Mühlenweg erschlossen wird. Von dem zukünftigen Feuerwehrgrundstück rückt die Feuerwehr zu Rettungseinsätzen aus. Damit können Immissionen im Bereich der benachbarten Wohnbebauung verbunden sein, die ggf. auch nachts auftreten.

Bei den Überlegungen zur Standortwahl wurden auch weitere Grundstücke betrachtet. Zum Beispiel das Gelände zwischen dem Ortsrand und dem Sportplatz, nördlich der Helmstedter Straße. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Es handelt sich jedoch um eine Fläche, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Innenverdichtung grundsätzlich einer Außenentwicklung vorzuziehen. In der Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses wären an dieser Stelle zudem hohe Kosten für Bodenauftrag entstanden. Das Gelände fällt von der Straße aus stark ab, so dass erhebliche Auffüllungen notwendig gewesen wären. Ein Konzept mit einem Massenausgleich aufgrund der Anforderungen bei einem Feuerwehrgerätehaus nur mit erheblicher zusätzlicher Flächeninanspruchnahme möglich.

Die südlich dieses Standortes gelegene Fläche ist ebenfalls Außenbereich und privatrechtlich nicht verfügbar. Die topografische Situation ist ebenfalls ungünstig, was zu zusätzlichen Baukosten führen würde.

Eine weitere Fläche, die am Ortseingang Richtung Frelstedt, direkt neben der Kirche liegt, ist privatrechtlich nicht verfügbar. Zudem ist hier die Erschließungssituation im rechtwinkligen Kurvenbereich am Ortseingang ungünstig. Beim Linkseinbiegen in das Grundstück, wäre die Verkehrssituation schwer einsehbar.

Die aufgeführten Standortalternativen erschließen direkt zu Kreisstraßen und sind von weniger Wohnnutzungen als der gewählte Standort umgeben. Trotz dieser aus Immissionsschutzsicht ungünstigeren Situation präferiert die Samtgemeinde den geplanten Standort, da sie die oben genannten Nachteile der Alternativstandorte stärker gewichtet. Die Einbindung des Standortes in das Dorf, die aus Immissionsschutzsicht zu Konflikten beiträgt, ist andererseits auch als Vorteil zu betrachten, da die Existenz der freiwilligen Feuerwehr auch von einer intensiven Einbindung in das Dorfleben abhängt. Eine ausreichende Präsenz in der Dorfgemeinschaft – auch im Ortsbild – trägt zum notwendigen Nachwuchs der Feuerwehr bei.

#### 3.1.2 Änderungsfläche 1, Wohnbaufläche

Mit der Wahl des Standortes der Feuerwehr greift die Gemeinde in eine Kleingartenanlage ein, deren Nutzung allmählich immer geringer wird. Langfristig gesehen handelt es sich um eine Fläche, die sich in Gänze für die städtebauliche Innenverdichtung anbietet. Die Gemeinde Wolsdorf kann in ihrem derzeitigen Neubaugebiet noch 8 Grundstücke anbieten, was nach der Entwicklung der letzten Jahre den Bedarf nur noch für wenige Jahre decken wird. Weitere Baulücken bestehen nördlich der Straße „Am Wachtberg“. Für das Grundstück einer ehemaligen Zimmerei und eine westlich davon gelegene Fläche sind die Realisierungsmöglichkeiten für Wohnbebauung hinsichtlich der privatrechtlichen Verfügbarkeit jedoch unsicher.

Östlich der ehemaligen Zimmerei ist ein weiteres Dorfgebiet dargestellt, dessen Fläche zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Im Hinblick auf die zukünftige Wohnbaulandbereitstellung ist jedoch die gewählte Fläche günstiger, da sie eine Innenverdichtung im direkten Anschluss an andere

Wohnbauflächen darstellt und auch in der Nähe eines Spielplatzes liegt. Insofern sollte das dargestellte Dorfgebiet z. B. solchen Vorhaben vorbehalten bleiben, die sowohl gewerbliche Anteile wie auch Wohnnutzung aufweisen, z.B. Handwerksbetriebe bei denen das Wohnen nicht eindeutig untergeordnet ist oder bei denen aufgrund der größeren Flexibilität der Wohnanteil und der gewerbliche Anteil baurechtlich unabhängig genehmigungsfähig seien sollen.

Mit der Darstellung einer 1,33 ha großen Wohnbaufläche in der Änderungsfläche 1 wird eine Wohnentwicklung für ca. 15 Grundstücke planungsrechtlich eingeleitet, die den langfristigen Bedarf an Bauland in der Ortslage decken soll. Eine Umsetzung der Planung soll erst erfolgen, wenn die Baulandreserven am Hölleckenberg nahezu erschöpft sind. Sofern man die Entwicklung der letzten Jahre mit 1 bis 2 Grundstücksverkäufen absetzt, wird dies in ca. 4 Jahren der Fall sein.

### **3.1.3 Änderungsfläche 2, gemischte Baufläche**

Der Änderungsbereich 2 umfasst das Grundstück des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses mit einer Größe von 0,09 ha. Es ist als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt. Da diese Nutzung nun an anderer Stelle verwirklicht werden soll, soll die bisherige Darstellung entfallen. Das Gebäude wird zukünftig Eigentum der Gemeinde sein. Eine neue Nutzung steht noch nicht fest. Es ist jedoch zu erwarten, dass eine Folgenutzung mit dem angrenzend dargestellten Dorfgebiet nicht im Konflikt steht und auch selbst in einer gemischten Baufläche genehmigungsfähig sein wird. Da die Samtgemeinde im Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung nur noch nach ihrer allgemeinen Art entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO darstellen will, um mehr Planungsfreiheit für die verbindliche Bauleitplanung zu lassen, wird im Änderungsbereich nun eine gemischte Baufläche dargestellt.

## **3.2 Erschließung**

### **3.2.1 Verkehr**

#### **Änderungsfläche 1**

Die Änderungsfläche 1 wird vom Mühlenweg aus erschlossen. Er dient als Sammelstraße für einen größeren Bereich mit Wohnbebauung und kann die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aufnehmen.

Das zukünftige Grundstück der Feuerwehr soll direkt zum Mühlenweg erschlossen werden. Für die Erschließung des Wohngebietes ist jedoch eine Stichstraße erforderlich.

In der weiteren Planung sollte auch eine fußläufige Wegeverbindung zu den Grünflächen im Westen hergestellt werden, damit Kinder den Spielplatz auf einem kurzen und sicheren Weg erreichen können.

#### **Änderungsfläche 2**

Der Änderungsbereich 2 ist über die Bahnhofstraße erschlossen.

### **3.2.2 Energie**

#### **Änderungsfläche 1**

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas und elektrischer Energie ist über den Leitungsbestand im Mühlenweg gesichert.

#### **Änderungsfläche 2**

Die Versorgung des Grundstücks mit Erdgas und elektrischer Energie ist über den Leitungsbestand in der Bahnhofstraße gesichert.

### **3.2.3 Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser**

#### **Änderungsfläche 1**

Für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers befinden sich im Mühlenweg die entsprechenden Leitungssysteme.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden ist am nächstgelegenen Hydranten verfügbar.

### **Änderungsfläche 2**

Das Grundstück ist an die Trink- und Abwasserleitungen in der Bahnhofstraße angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Boden**

In Wolsdorf stehen Gesteine des mittleren Keuper an, die sich überwiegend aus Kalkstein, Mergel und Gips zusammensetzen. Diese sind häufig von glazialen Sedimenten oder Löß überlagert. In diesen Substraten haben sich überwiegend Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 2013)

#### **Änderungsbereich 1**

Im Änderungsbereich 1 ist der Boden durch die gärtnerische Tätigkeit und untergeordnet durch bauliche Tätigkeit geprägt. Es ist zu erwarten, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit durch die Einbringung von organischer Substanz erhöht wurde.

Der Boden im Geltungsbereich ist für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung. Er erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung

Auf der als zukünftig überbauten Fläche werden diese Funktionen vollständig entfallen.

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen bei der Samtgemeinde sowie beim Landkreis Helmstedt nicht vor.

#### **Änderungsbereich 2**

Das betroffene Grundstück ist zu einem großen Teil bebaut und befestigt. Der nördliche Teil wird als Rasenfläche gepflegt. Dort sind die natürlichen Bodenfunktionen noch vorhanden und der Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der Versiegelungsgrad des Grundstücks entspricht einem in Gemengelagen typischen Maß. Aufgrund der vorliegenden Planung wird die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht erhöht und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

### **4.2 Wasser**

Oberflächengewässer sind in den Änderungsflächen nicht vorhanden.

#### **Änderungsbereich 1**

Über die Lage des Grundwassers im Änderungsbereich 1 ist nichts Genaueres bekannt. Aufgrund der topografischen Situation ist oberflächennah nicht mit Grundwasser zu rechnen. Schichtenwasser kann aufgrund der Keuper-Sedimente im Untergrund auftreten.

Das Oberflächenwasser der zukünftig bebauten Flächen kann in den Kanal im Mühlenweg eingeleitet werden. Möglichkeiten der örtlichen (Teil-) Versickerung sollten im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung für die Wohnbauflächen geprüft werden. Eine Rückhaltung des Regenwassers auf den Baugrundstücken oder im Kanalsystem wird vermutlich notwendig.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

## Änderungsbereich 2

Durch die vorliegende Planung werden die Entwässerungsverhältnisse im Änderungsbereich 2 nicht verändert. Auch andere Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

## 4.3 Luft/Klima

### Änderungsbereich 1

Die durch die Planung zu erwartende Bebauung und Versiegelung im Änderungsbereich 1 hat durch die Verringerung der Verdunstung Einfluss auf das klimatische Retentionsvermögen. Es handelt sich um eine mittelbare Wirkung über das Schutzgut Boden. Besondere klimatische Wechselwirkungen dieser Fläche mit verdichteten Siedlungsbereichen existieren nicht.

### Änderungsbereich 2

Durch die vorliegende Planung werden die klimatischen und lufthygienischen Bedingungen im Änderungsbereich 2 nicht verändert.

## 4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

### Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 umfasst das Gelände einer Kleingartenanlage, von deren Gärten inzwischen der größere Teil aufgegeben wurde und zurzeit als Weidefläche genutzt wird. Die Vegetation lässt noch diesen Übergang erkennen, wenn auch Weiche Treppe (*Bromus mollis*), Glatthafer (*Arrhenaterum elatior*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Holcus lanatus*) dominieren. Die verbliebenen Gärten weisen nur in geringem Umfang Bebauung durch Lauben etc. auf. Es dominiert Anbaufläche für Gemüse. Der Gehölzanteil (Obstbäume) ist gering.

Bei der Begehung im Mai 2014 wurden keine geschützten oder gefährdeten Pflanzen nachgewiesen.

Ferner wurden am 16. Mai die vorhandenen Brutvögel erfasst. Die Arten in Tabelle 1 wurden bei der o.g. einmaligen Begehung im Änderungsbereich der ehemaligen Kleingartenanlage beobachtet. Bei einer systematischen Erfassung muss mit weiteren Nachweisen dieser und vergleichbarer Arten gerechnet werden. Sie sind typische Bewohner menschlicher Siedlungen bzw. gestaltetem Grünland und werden dort auch nach erfolgter Bebauung ähnliche Brutbedingungen vorfinden. Gefährdete Arten wurden nicht erfasst. Lediglich der Haussperling und der Star werden auf der Vorwarnliste der niedersächsischen Roten-Liste (2007) geführt.

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Brutvögel

Deutscher Artname	Wiss. Artname	Deutscher Artname	Wiss. Artname
Aaskrähne	<i>Corvus corone</i>	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Elster	<i>Pica pica</i>	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Biotope beseitigt und die Lebensgemeinschaften verdrängt. Sie haben eine geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt (Erich Bierhals, 2004). Im Rahmen der geplanten Wohnbebauung wird jedoch auch wieder ein Teil der Flächen zu Gärten entwickelt werden, wenn auch mit höherer Nutzungsintensität.

Aufgrund der durchgeführten Artenerfassungen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu befürchten.

Ggf. ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus artenschutzrechtlichen Gründen zu prüfen, ob Brutstätten geschützter Tierarten (hier evtl. Bruthöhlen in alten Obstbäumen) vorhanden sind.

## **Änderungsbereich 2**

Der Änderungsbereich 2 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Einschließlich Nebengebäude und Hoffläche ergibt sich ein Versiegelungsanteil über 50 %. Die im nördlichen Teil gelegene Gartenfläche wird von Scherrasen und Zierpflanzungen geprägt.

Durch die vorliegende Planung werden keine Änderungen im Änderungsbereich 2 eingeleitet.

## **4.5 Landschaftsbild**

### **Änderungsbereich 1**

Ein großer Teil der Kleingartenanlage wird nach der Aufgabe der Gärten inzwischen als Grünland genutzt. Die Fläche ist in kleinere Einheiten unterteilt und wird von Pferden beweidet. Am Rand der verbliebenen Gärten befindet sich ein großer Obstbaum, der für das Ortsbild von besonderer Bedeutung ist.

Die betroffene Grünfläche stellt mit ihren Vegetationsbestand und typisch ländlichen Nutzungsformen einen wertvollen Bestandteil des Ortsbildes dar.

Durch die geplante Bebauung werden landschaftsästhetisch wertvolle Strukturelemente beseitigt und das Orts- /Landschaftsbild beeinträchtigt.

### **Änderungsbereich 2**

Der Änderungsbereich 2 ist mit einem Wohnhaus bebaut, dem ein typischer Ziergarten zugeordnet ist. Durch die vorliegende Planung werden keine Änderungen im Änderungsbereich 2 eingeleitet.

## **4.6 Mensch**

### **Änderungsbereich 1**

Der geplante Standort der Feuerwehr befindet sich in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Die nächstgelegene Wohnnutzung östlich des Mühlenwegs ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Wohnbebauung ist im Änderungsbereich selbst geplant. Die regelmäßigen Übungen der Feuerwehr sind mit Lärmimmissionen verbunden, zu denen inzwischen eine Schallimmissionsprognose vorliegt. Maßgeblich für die Beurteilung der Immissionen sind die Regelungen der VVBauG in Verbindung mit Beiblatt 1 der DIN 18005. Die Immissionen durch Notfalleinsätze sind nach Auffassung des Gutachters nicht nach diesen Maßstäben zu beurteilen. Gleichwohl sind diese Immissionen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Insofern wurden auch für die Notfalleinsätze entsprechende Pegelwerte berechnet.

Schon im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchung hat die Gemeinde die Problematik des Immissionsschutzes erkannt und versucht eine Minderung von Immissionen zu ermöglichen. Dies kann einerseits durch eine ausreichende Größe des Grundstücks erreicht werden, die großzügige Abstände zu benachbarten Nutzungen ermöglicht und ggf. auch ergänzende aktive Schallschutzmaßnahmen erlaubt. Andererseits wurde eine günstige Gebäudestellung ins Auge gefasst, die Lärmimmissionen des Übungsbetriebs gegen die vorhandene Bebauung östlich des Mühlenweges

sowie nach Norden abschirmt. Abbildung 3 zeigt das Bebauungskonzept, dass der schalltechnischen Beurteilung zugrunde gelegt wurde.

Der Flächennutzungsplan regelt die Gebäudestellung zwar nicht verbindlich. Dennoch kann auf dieser Basis eine Standortbeurteilung erfolgen. Die konkreten Erfordernisse des Schallschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.

Unter Zugrundelegung des von der Feuerwehr mitgeteilten Nutzungsumfangs sind nach den schalltechnischen Berechnungen für die benachbarten bestehenden Wohngebiete, wie auch für die geplanten, keine Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete aus dem Beiblatt der DIN 18005 zu erwarten.

Am Rand des Friedhofs ergeben sich nach den Berechnungen Richtwertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A) (Immissionspegel 59 dB(A)). Diese Überschreitung soll im Rahmen der Abwägung akzeptiert werden, da

1. ein Richtwert für Friedhofsflächen in der für das Genehmigungsverfahren maßgeblichen TA Lärm nicht genannt wird,
2. eine Friedhofsfläche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient,
3. der Orientierungswert für MI-Gebiete (60 dB(A) am Tag) unterschritten wird,
4. Übungen der Feuerwehr unterbrochen oder verschoben werden können, wenn auf dem Friedhof Trauerfeiern stattfinden,
5. sofern der Übungsbetrieb der Feuerwehr dennoch als störend empfunden wird, auf dem Grundstück der Feuerwehr zu einem späteren Zeitpunkt noch ein Lärmschutzwall errichtet werden kann.

Da die Samtgemeinde sowohl für den Friedhof wie auch für die Feuerwehr zuständig ist, kann sie im Gespräch mit den Betroffenen jederzeit die geeigneten Maßnahmen wählen, um etwaige Konflikte zu lösen bzw. abzumildern.



Abbildung 3: Bebauungskonzept Feuerwehrrätehaus Wolsdorf  
© Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen

Nach der Auffassung des Gutachters, der auch die Gemeinde folgt, entziehen sich Lärmimmissionen durch Einsatzfahrten, welche die Abwendung oder Beseitigung von Gefahren der Allgemeinheit zum Zweck haben, einer Beurteilung nach den o.g. Richtlinien, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften. Für die Abwägung der Immissionsschutzbelage ist dennoch zu beachten, dass durch das Martinshorn der Einsatzfahrzeuge hohe Pegelwerte erreicht werden, die insbesondere zu einer erheblichen Störung der Nachtruhe führen können.

Nach den Berechnungen ergäben sich in den nächstgelegenen Aufpunkten bereits am Tage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um rd. 10 dB(A); in der Nachtzeit wäre der Immissionsrichtwert durch die angesprochenen Ereignisse um rd. 23 dB(A) überschritten. Darüber hinaus wäre - zumal in der Nachtzeit - das so genannten „Spitzenpegelkriterium“ verletzt, da bei Notfalleinsätzen mit Martinshorn im Bereich der gegenüber der Ausfahrt gelegenen Wohnbebauung mit typischen Maximalpegeln von über 90 dB(A) gerechnet werden muss.

Aufgrund der geringen Anzahl der Notfalleinsätze, die in den vergangenen Jahren zwischen 7 und 10 lag, hält die Gemeinde diese Störungen für hinnehmbar. Auch bei einem alternativen Standort führt der Einsatz des Martinshorns regelmäßig zu Immissionspegeln an Wohnnutzungen, die in der Nacht auch zum Aufwachen führen und erheblich stören, z.B. entlang der Fahrrouten. Eine Vermeidung solcher Störungen ist daher grundsätzlich unvermeidbar. Die Standortwahl der Feuerwehr bewirkt insofern lediglich eine besondere Häufung dieser Störungen in einem bestimmten Bereich.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Störungen bei Notfalleinsätzen sollte das Martinshorn möglichst spät eingeschaltet werden. Die Trennung von Zufahrt und Ausfahrt des Feuerwehrgrundstücks entflechtet die Verkehre der mit Privat-PKW ankommenden Einsatzkräfte und der abrückenden Einsatzfahrzeuge und schafft eine übersichtliche Verkehrssituation. Das Verlassen des Grundstücks sollte daher in der Regel ohne das Einschalten des Martinshorns möglich sein.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde die Vorfahrtsregelung an der Einmündung Mühlenweg/Am Wachtberg zu ändern. Bei der derzeitigen Rechts-vor-links-Regelung müssen Einsatzfahrzeuge bei Notfalleinsätzen auf ihrem Weg zur Kreisstraße K17 (Helmstedter Straße) vor dieser Einmündung bereits das Martinshorn einschalten. Bei einer geänderten Vorfahrtsregelung mit Bevorrechtigung des Verkehrs auf dem Mühlenweg müsste das Martinshorn erst an der Einmündung auf die Helmstedter Straße (100 m weiter) eingeschaltet werden.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die übrige Wohnbebauung konfliktfrei ein. Zur Nachbarschaft mit dem Standort der Feuerwehr enthalten die vorangehenden Absätze Ausführungen. Das Dorfgemeinschaftshaus und der Festplatz können an wenigen Tagen im Jahr Quellen stärkerer Lärmimmissionen sein. Gegenüber dem angrenzenden Spielplatz ist allgemein eine Verträglichkeit der Nutzungen anzunehmen.

## **Änderungsbereich 2**

Die Wohnnutzung im Änderungsbereich 2 steht hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht im Konflikt mit angrenzenden Nutzungen.

Durch die vorliegende Planung werden keine Änderungen im Änderungsbereich 2 eingeleitet.

## **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Besondere Sach- oder Kulturgüter sind in den Änderungsbereichen nicht betroffen. Hinweise auf archäologische Funde oder Befunde in den Änderungsbereichen liegen nicht vor.

## **4.8 Eingriffsregelung**

### **Änderungsbereich 1**

Die Bebauung im Änderungsbereich 1 hat negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter der Eingriffsregelung. Für den Boden und das Landschaftsbild sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Änderungsfläche ist jedoch ein von Siedlungsflächen umschlossener Bereich, so dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB aufgestellt werden kann. In diesem Fall gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Eine Kompensation wird demnach nicht erforderlich.

## **Änderungsbereich 2**

Durch die vorliegende Planung werden keine Änderungen im Änderungsbereich 2 eingeleitet.

## **4.9 Überwachung**

Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind besondere Maßnahmen zur Überwachung entsprechend § 4c BauGB nicht erforderlich.

## **4.10 Zusammenfassung**

Die Samtgemeinde Nord-Elm weist mit der vorliegenden FNP-Änderung für die Wolsdorfer Feuerwehr einen neuen Standort des Feuerwehrgerätehauses aus. Der bisher dargestellte Standort wird gelöscht.

Mit dem neuen Standort präferiert die Samtgemeinde das Prinzip der Innenverdichtung und stellt Alternativstandorte am Ortsrand bewusst zurück. Die mit den Feuerwehrgerätehaus verbundenen Lärmimmissionen übersteigen zwar die für Wohngebiete typischen Werte, aufgrund der Erfahrungen am bisherigen Standort geht die Samtgemeinde jedoch von einer Verträglichkeit des Standortes aus. Orientierungswertüberschreitungen im Randbereich des Friedhofs sowie Störungen bei Notfalleinsätzen werden im Rahmen der Abwägung akzeptiert. Es sollen jedoch Maßnahmen ergriffen werden, die diese Störungen minimieren.

In Nachbarschaft des neuen Feuerwehrgerätehauses wird weiterhin neue Wohnbaufläche dargestellt, die die langfristige Wohnbaulandentwicklung sichern soll. Die Samtgemeinde präferiert diesen Standort, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und sich die Wohnbaufläche in die vorhandenen Wohngebiete städtebaulich sinnvoll einfügt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind relativ begrenzt. Im Wesentlichen handelt es sich um die nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung.

## **5 Literaturverzeichnis**

- Deutsches Institut für Normung. (2002). *DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“*, Juli 2002.
- Deutsches Institut für Normung. (2012). *DIN 14092 Teil 1 „Feuerwehrrhäuser – Planungsgrundlagen“*.
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.*, 24. Jg, Nr.4, 231-240.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. (1. 3 2013). *NIBIS-Kartenserver (Niedersächsischers Bodeninformationssystem)*. Von [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) abgerufen
- Niedersächsischer Sozialminister. (1983). *Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung (VVBauG) - Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983*.
- ZGB. (2008). *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 - RROP 2008*. Zweckverband Großraum Braunschweig.