13. NOV. 2019

abgesandt am

Samtgemeinde Nord-Elm

- Der Samtgemeindebürgermeister-

Fachbereich	DRUCKSACHE
Bauen, Wohnen und Immobilien	
Teilbereich	057/2019
Bauen und Wohnen	
Datum	
11.11.2019	

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag ja	nein	geändert
Samtgemeindeausschuss	18.11.2019			
Samtgemeinderat	25.11.2019			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

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

Tagesordnungspunkt:

20. Änderung des Flächennutzungsplanes
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB
b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
„Der Rat der Samtgemeinde Nord-Elm beschließt zu den gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorliegenden Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden tabellarischen Auswertung im Einzelnen."

b) Der Samtgemeinderat stimmt dem Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zu und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dieser Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom 26.03.2019 veröffentlicht und die vorzeitige Bürgerbeteilung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 23.04.2019 bzw. 25.04.2019 durchgeführt.
Interessierte Einwohner sind zu der Bürgerbeteiligung nicht erschienen.

Zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der o.g. 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegt in Form einer Tabelle vom Büro Brokof und Voigts vor. Über die vorliegenden Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Nächster Schritt im Aufstellungsverfahren ist die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung und die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ein Beschluss herbeizuführen.

Anlagen

Samtgemeinde Nord-Elm

20. Änderung des Flächennutzungsplans

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen
und Beschlussvorschläge

Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355 98911

1 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 1
1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 24.4.2019 1
1.1.1 Allgemeines 1
1.1.2 Kompensationsmaßnahmen 1
1.1.3 Fläche für die Landwirtschaft 1
1.1.4 Artenschutz 2
1.1.5 Einleitgenehmigung für Niederschlagswasser 2
1.1.6 Missaue 2
1.1.7 Altablagerungen 2
1.1.8 Parkplätze, Straßenausbau 3
1.1.9 Bodendenkmalpflege 3
1.1.10 Immissionsschutz 3
1.1.11 Funkmast 3
1.1.12 Wohnbaufläche im Westen 4
1.2 Regionalverband Großraum Braunschweig, Schreiben vom 17.4.2019 4
1.2.1 Keine Anregungen 4
1.2.2 ÖPNV 4
1.3 Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 5.4.2019 5
1.3.1 Strom 5
1.4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 18.4.2019 5
1.4.1 Bauwirtschaft 5
1.4.1 Landwirtschaft/Bodenschutz 6
1.5 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Schreiben vom 29.3.2019 7
1.5.1 Telekommunikation 7
1.6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 9.4.2019 8
1.6.1 Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe 8
1.6.1 Landwirtschaftlicher Verkehr 8
1.6.1 Allgemeines Wohngebiet 8
1.7 WWL Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 4.4.2019 8
1.7.1 Regenrückhaltebecken 8
1.8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 25.4.2019 9
1.8.1 Landesstraße L641 9
1.9 Tennet, Schreiben vom 28.3.2019 9
1.9.1 Keine Anregungen oder Hinweise 9
1.10 Stadtwerke Elm-Lappwald, Schreiben vom 3.4.2019 9
1.10.1 Keine Anregungen oder Hinweise 9
1.11 Anglerverband Niedersachsen e.V., Schreiben vom 26.3.2019 9
1.11.1 Keine Anregungen oder Hinweise 9
2 BÜRGER, FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG NACH § 3(1) BAUGB 9

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 24.4.2019

1.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Samtgemeinde Nord-Elm beabsichtigt, am östlichen Ortsrand der Ortslage Warberg auf einer bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellten Fläche, eine Darstellung als Sondergebiet „Sport und Freizeit" einzuführen sowie südlich dieser bisherigen Grünfläche, eine als „allgemeines Wohngebiet" ausgewiesene Fläche in eine Fläche für Landwirtschaft abzuändern. Auf der erstgenannten Fläche befindet sich derzeit ein Sportplatz sowie Tennisplatz, das Sportlerheim und das Schützenhaus der Gemeinde. Die im bislang gültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche umfasst die Ackerflächen südlich des Driftweges, auf denen diese planerische Ab-sicht bislang lediglich an der östlichen Grenze durch Wohnbebauung realisiert worden ist. Erklärtes Planungsziel ist es, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes den Neubau der Sporthalle der Samtgemeinde Nord-Elm planungsrechtlich abzusichern. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.	-

1.1.2 Kompensationsmaßnahmen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der geplante Änderungsbereich nördlich des Driftweges, für welchen der Neubau der Sporthalle angedacht ist, liegt vollständig im Besitz der Gemeinde Warberg. Es wäre daher wünschenswert, dass bereits jetzt, auf Ebene der Flächennutzungsplanung, Aussagen über mögliche Flächen getroffen werden, die ggf. für Kompensationsmaßnahmen verwendet werden können. Hier würde sich unmittelbar die sich westlich, an die außerhalb Änderungsbereiches liegende Bebauung im Außenbereich anschließende Fläche anbieten. Auch diese Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Warberg.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die Gemeinde weitergeleitet. Die Festlegung der Kompensationsmaßnahme erfolgt jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. einer Baugenehmigung, wenn keine verbindliche Bauleitplanung erfolgt.

1.1.3 Fläche für die Landwirtschaft

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Des Weiteren sollte eben benannte Fläche nicht als Fläche für Landwirtschaft überführt werden, sondern gegebenenfalls als Fläche für Naturschutz, in jedem Fall aber für Kompensationszwecke vorgesehen werden. Zuletzt wird die dort angedachte Nutzungsänderung nicht als Kompensationsbedürftig benannt. Dies sollte erwähnt werden. Zudem sind dort, anhand des Luftbildes,	Für die benannte Fläche südlich des geplanten Sondergebietes wird das Planungsziel „Wohnbebauung" aufgegeben. Eine verbindliche Planung, diese Fläche für Naturschutzzwecke, z.B. als Ausgleichsfläche zu nutzen liegt nicht vor. Vielmehr ist absehbar, dass in diesem Bereich ein Regenrückhaltebecken eingeordnet werden muss. Insofern bedarf es weiterer Betrachtungen

artenschutzrechtliche Fragestellungen nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Es wird daher angeregt, für folgende Planungsschritte ein avifaunistisches Gutachten erstellen zu lassen.	außerhalb der vorliegenden FNP-Änderung, bevor hier neue Planungsziele räumlich festgelegt werden. Daher wählt die Samtgemeinde nun die Darstellung (Fläche für die Landwirtschaft), die der aktuellen Nutzung entspricht. Da diese FNP-Änderung für diese Fläche keine Veränderung der aktuellen Nutzung vorbereitet, entsteht hier kein artenschutzrechtlicher Konflikt.

1.1.4 Artenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ich weise außerdem darauf hin, dass die Ausführungen unter dem Abschnitt 3.6.6 Artenschutz unvollständig sind und den Eindruck vermitteln, dass soweit außerhalb der Brutzeiten Fällungen stattfinden, keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Das ist so pauschal jedoch nicht zutreffend. Dies ist abhängig von den dort anzutreffenden Vogelarten und sollte, wie bereits erwähnt, mittels eines Gutachtens aufgeklärt werden.	Grundsätzlich wirkt das Artenschutzrecht unmittelbar. Bei der Änderung des FNP müssen artenschutzrechtliche Belange erfasst werden, soweit sie abwägungsrelevant sind. Der anlassgebende Hallenbau findet auf Scherrasen statt, der zu sportlichen Zwecken genutzt wird. Auf dieser Fläche sind keine Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten zu erwarten. Die randlichen Gehölzpflanzungen sollten durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Sollten Eingriffe in diese Gehölzbestande jedoch aus Gründen erforderlich werden, die im Moment noch nicht zu sehen sind, sollte die Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Ob dem grundlegende Erfassungen vorausgehen müssen, ist dann zu entscheiden.

1.1.5 Einleitgenehmigung für Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im aktuellen Änderungsbereich hat der Wasserverband Weddel-Lehre eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer III. Ordnung. Diese Erlaubnis ist gegebenenfalls den neuen Umständen anzupassen. Soll eine neue Einleitstelle errichtet werden, ist dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.6 Missaue

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im aktuellen Änderungsbereich verläuft südlich des Driftweges die Missaue als Gewässer III. Ordnung. Inwieweit das Gewässer in der Vergangenheit verrohrt wurde, ist zu klären.	Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans enthält keine Darstellung zur Missaue und verfolgt im Hinblick auf das Gewässer keine Planungsabsicht. Im Rahmen der weiteren Planung, die die Niederschlagswasserableitung betreffen, ist die tatsächliche hydraulische Situation zu erfassen und zu berücksichtigen.

1.1.7 Altablagerungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen. Südöstlich befand sich ehemals eine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Geflügelfarm. Hinweise auf Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung liegen hier jedoch nicht vor. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.	

1.1.8 Parkplätze, Straßenausbau

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ich weise außerdem darauf hin, dass in der weiteren Planung ausreichend Parkplätze für den geplanten Bau der Sporthalle berücksichtigt werden sollten. Weiterhin sollten die Straßen Driftweg/Vor der Ziegelhütte für die zusätzlichen Verkehre entsprechend ausgebaut sein sowie der einmündende Feldweg mit seinen landwirtschaftlichen Verkehren berücksichtigt werden.	Nach den derzeitigen Überlegungen sollen Stellplätze östlich des Hallenneubaus angelegt werden. Die Zufahrt würde dann vor allem von Norden über die Straße Vor der Ziegelhütte erfolgen. Der Hinweis zum Straßenausbau wird zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Erschließung ist notwendig, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Dabei sind auch landwirtschaftliche Verkehre zu beachten.

1.1.9 Bodendenkmalpflege

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Für den aktuellen Änderungsbereich liegen mir keine Kenntnisse über archäologische Fundstellen vor und ich sehe auch keine Anhaltspunkte für eine erhöhte Fundhöffigkeit. Sollten dennoch archäologische Funde zutage treten werden, so wären bestimmte Verhaltensmaßregeln aus § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu beachten, insbesondere eine Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause – Ansprechpartnerin wäre Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl -2205 – oder gegenüber der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.10 Immissionsschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu Bedenken gebe ich zudem die Nähe einer Wohnbebauung zu dem geplanten Sondergebiet „Sport und Freizeit", wie sie südlich des Driftweges zu finden ist und sich damit in unmittelbarer Nähe befindet, speziell mit den einhergehenden Immissionen.	Die vorliegende Lärmuntersuchung hat gezeigt, dass an dieser Wohnbebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

1.1.11 Funkmast

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In der nordöstlichen Ecke des Änderungsgebietes befindet sich zudem gegenwärtig ein Funkmast, welcher mit der Belegung als Sondergebiet „Sport und Freizeit" nicht gedeckt wäre. Ich rege an, dies mit in die weitere Planung aufzunehmen.	Für den Funkmast wird eine Darstellung als Symbol eingefügt.

1.1.12 Wohnbaufläche im Westen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ich rege zudem an, einen Teil der südwestlichsten Fläche des geplanten Änderungsbereiches, südlich des Driftweges bis zur östlichen Begrenzung in Höhe des Mittelweges bzw. dem Flurstück 474 der Flur 3 der Gemarkung Warberg, weiterhin als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan bestehen zu lassen und den Änderungsbereich entsprechend um dieses „Dreieck" zu verkleinern. Der vorhandene Weg kann als greifbare topographische Landmarke und somit als eine Grenze angesehen werden. Für eine Entwicklung der Wohnbebauung Warbergs wäre dadurch weiterhin eine Möglichkeit in diesem Bereich gegeben, da dieser noch als unbeplanter Innenbereich gewertet werden kann.	Diese Baufläche soll entfallen, da sie eine Beschränkung zukünftiger Entwicklungen im SO-Gebiet bewirken könnte. Außerdem handelt es sich um eine topografisch tiefe Fläche in der Hochwasserprobleme auftreten könnten und in dem kritische Bodenarten hinsichtlich der Gründung der Gebäude zu erwarten sind.

1.2 Regionalverband Großraum Braunschweig, Schreiben vom 17.4.2019

1.2.1 Keine Anregungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde habe ich zu der o.g. Planung der Samtgemeinde Nord-Elm keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	-

1.2.2 ÖPNV

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In meiner Funktion als Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße für den Verbandsbereich nehme ich wie folgt Stellung: In die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Sondergebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien), vor dem Hintergrund der Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), der in Kapitel [2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung enthält: Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungsachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen. Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Statio-	Die Entfernung des Sondergebietes zur Bushaltestelle Triftweg beträgt ca. 450 m. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

nen 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. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.	

1.3 Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 5.4.2019

1.3.1 Strom

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Da durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes evtl. Anlagenerweiterungen unsererseits nötig werden, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen. 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. Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

1.4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 18.4.2019

1.4.1 Bauwirtschaft

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Untergrund des Planungsbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen sind gegeben, obwohl in der näheren Umgebung (< 1 km) bisher keine Erdfälle bekannt sind. Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere	Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Nach den uns vorliegenden Unterlagen steht im Planungsbereich – v.a. im nördlichen Teil – setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Hierbei handelt es sich um wasserempfindlichen Ton und Tonsteine mit geringer bis mittlerer Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen) oder Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.	

1.4.1 Landwirtschaft/Bodenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der zu erarbeitende Umweltbericht sollte entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden dieses ausführlich beschreiben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen enthalten. Die im Umweltbericht benannten Böden stellen aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit schutzwürdige Böden entsprechend	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alternativen zu einem Neubau wurden von der Samtgemeinde geprüft. Die nun beanspruchte Fläche gehört als Sportplatz bereits zum Plangebiet. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind bereits gestört, auch wenn der Rasenplatz noch verschiedene Bodenfunktionen

GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf) dar. Schutzwürdige Böden sind solche mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion. In Niedersachsen können dies Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit hoher naturgeschichtlicher Bedeutung, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden sein. Die ausgewiesenen Suchräume für schutzwürdige Böden sind auf dem NIBIS Kartenserver zu finden (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#). Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt in § 1a einen flächensparsamen Umgang mit Boden vor und dient damit auch der Funktionserhaltung des Schutzgutes Boden. Diesbezüglich sehen wir es sehr positiv, insbesondere die bislang unversiegelten und nicht durch den Sportplatz beeinflussten Böden im südlichen Teil des Gebietes wie in Kapitel 3.2 beschrieben nicht zu überbauen und in der landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	

1.5 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Schreiben vom 29.3.2019

1.5.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

1.6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 9.4.2019

1.6.1 Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aufgrund erheblicher Baumängel an der Nord-Elm-Halle, beabsichtigt die Samtgemeinde Nord-Elm einen Neubau der Sporthalle an anderer Stelle. Dazu soll in Warburg eine Grünfläche in der Größe von 2,3 ha als Sondergebiet "Sport und Freizeit" ausgewiesen werden. Wir gehen davon aus, dass hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme Einvernehmen mit den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftern hergestellt wurde. Das geplante Sondergebiet grenzt südlich, östlich und nördlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen, die als ortsüblich zu tolerieren sind. Da im Plangebiet bereits Sportplätze vorhanden sind gehen wir davon aus, dass diese Immissionen von den Nutzern üblicherweise geduldet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht hier keine Immissionskonflikte.

1.6.1 Landwirtschaftlicher Verkehr

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Südlich des Grundstücks verläuft der "Driftweg", welcher zur Erschließung der nachgelagerten Feldmark dient. Durch den Neubau der Halle wird es zu einem höheren Verkehrsaufkommen von Pkw kommen. Auf dem Grundstück müssen entsprechende Stellflächen für Pkw vorgehalten werden, es dürfen sich keine weiteren Einschränkungen für die Passierbarkeit des Weges ergeben, der Weg ist zu jeder Zeit für breite Landmaschinen frei zu halten.	Die Stellplätze für den geplanten Hallenneubau sollen von der Landesstraße aus über die Straße Vor der Ziegelhütte erschlossen werden. Daher wir sich das Verkehrsaufkommen auf dem Driftweg nur wenig erhöhen. Bauliche Veränderungen am Driftweg sind in Bezug auf die vorliegende Planung nicht vorgesehen.

1.6.1 Allgemeines Wohngebiet

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im südlichen Teil des Plangebiets soll auf landwirtschaftlichen Flächen mit der Größe von 2,5 ha das Entwicklungsziel einer Wohnbebauung südlich der Sportflächen aufgegeben werden, in dem die Darstellung "Allgemeines Wohngebiet" entfällt. Es soll auf diese Bebauung verzichtet werden, da sich der Immissionskonflikt mit den Sportanlagen verschärfen würde. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer bestehen zu der Planung keine Bedenken.	-

1.7 WWL Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 4.4.2019

1.7.1 Regenrückhaltebecken

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Grundsätzlich hat der Wasserverband Weddel-Lehre keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Es wird lediglich darauf aufmerksam gemacht,	Diese Planungsabsichten sind der Samtgemeinde in den Grundzügen bekannt. Die Samtgemeine geht davon aus, die Errichtung

dass auf der Fläche des derzeit geplanten Wohngebiets auch ein Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben erstellt werden müssen und sollen.	des Regenrückhaltebeckens auf der nun als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Fläche möglich ist.

1.8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 25.4.2019

1.8.1 Landesstraße L641

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Erschließung zum Sondergebiet Sport und Freizeit hat die Samtgemeinde in 2018 mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel und Vorlage des Verkehrsgutachtens von Zacharias Verkehrsplanungen vom 17.09.2018 abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit und der sich aus dem Verkehrsgutachten ergebenen guten Verkehrsqualität der Stufe A hält der Geschäftsbereich Wolfenbüttel bauliche Maßnahmen auf der Landesstraße L 641 mittels eines Linksabbiegestreifen oder Aufstellbereiches für nicht erforderlich.	-

1.9 Tennet, Schreiben vom 28.3.2019

1.9.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.10 Stadtwerke Elm-Lappwald, Schreiben vom 3.4.2019

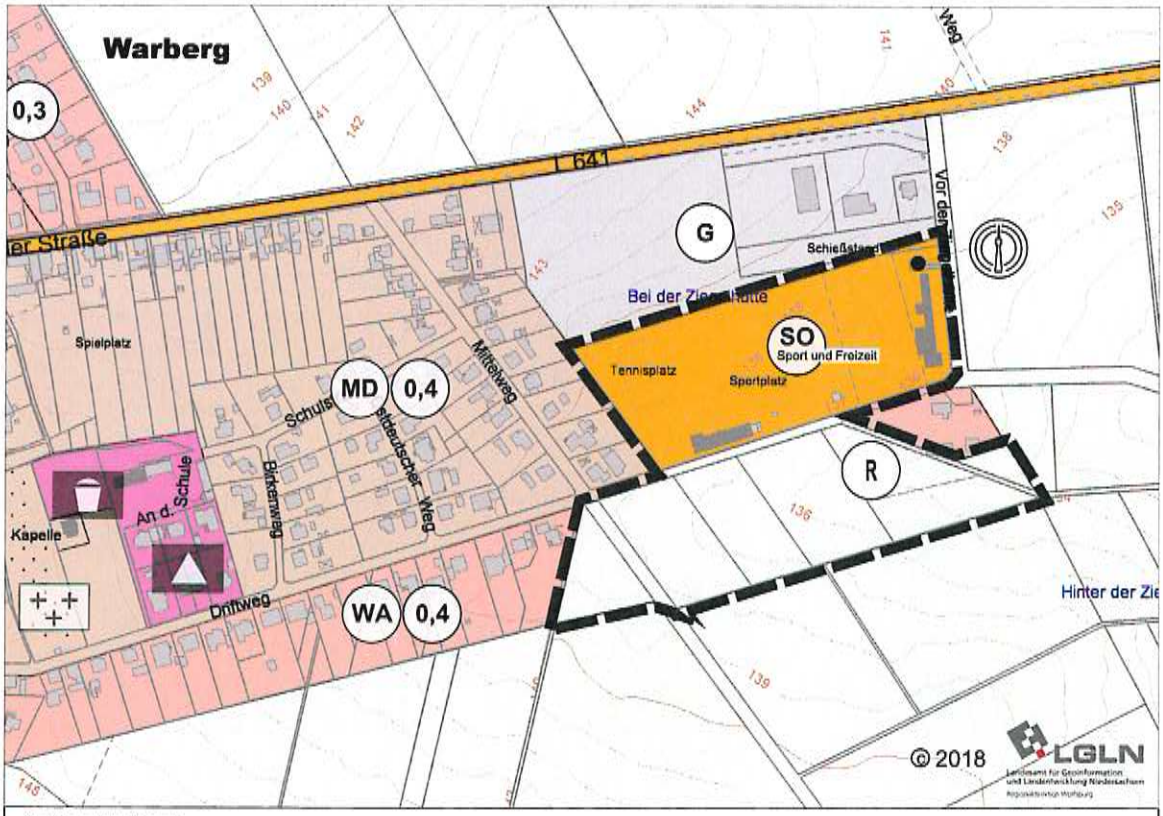
1.10.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.11 Anglerverband Niedersachsen e.V., Schreiben vom 26.3.2019

1.11.1 Keine Anregungen oder Hinweise

2 Bürger, frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) BauGB

Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslage keine Anregungen vorgetragen.



Kartengrundlage:
Amtliche Karte 1:5.000 (AK5), 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.

Zeichenerklärung

SO Sport und Freizeit — Sondergebiet Sport und Freizeit (§ 1 Abs. 1 Nr.10 BauNVO)

Fläche für die Landwirtschaft

Sendemast

R — Regenrückhaltebecken

Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs

Samtgemeinde Nordelm

20. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: November 2019

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

Planzeichnung 1:5.000

Samtgemeinde Nord-Elm

20. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Gemeinde Warberg)

Begründung

Stand: November 2019

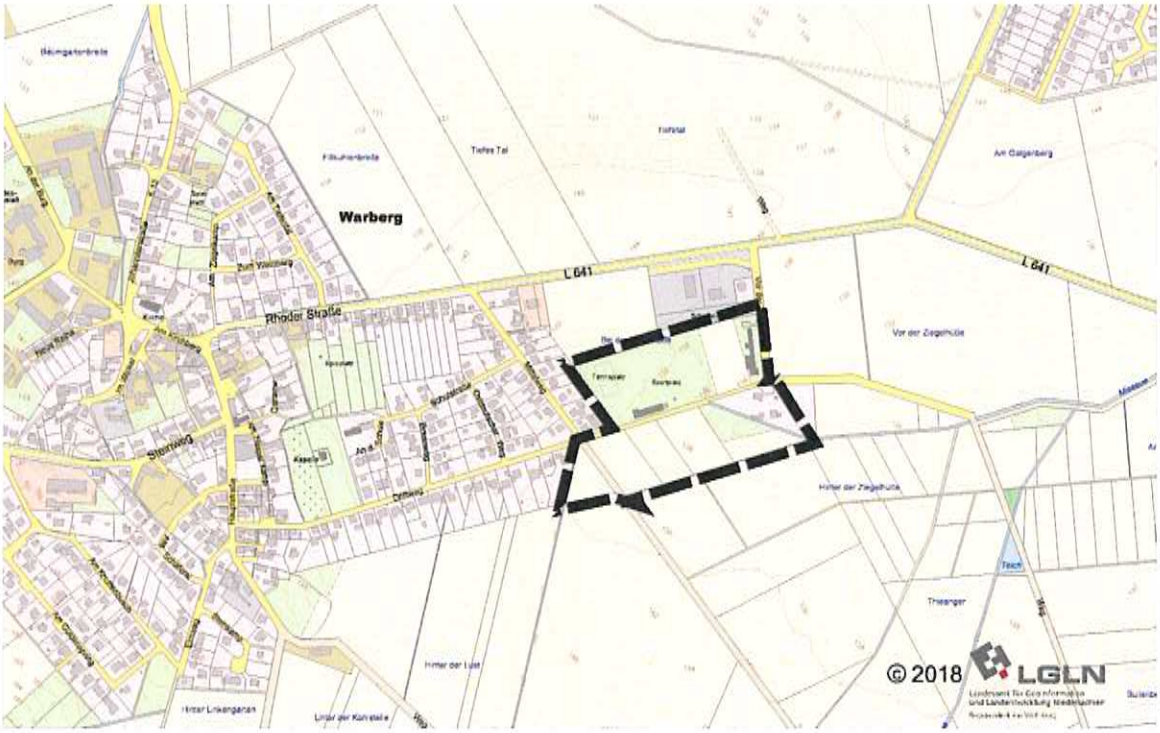


Abbildung 1: Übersicht des Änderungsbereichs 1:10.000, Quelle : AK5 © LGLN

Kontakt:

Samtgemeinde Nord-Elm

Steinweg 15
38373 Süpplingen

Bearbeitung:

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Inhalt

1 Allgemeines ... 2
1.1 Anlass und Ziel der Planung ... 2
1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches ... 2
2 Planungsgrundlagen ... 2
2.1 Raumordnung ... 2
2.2 Flächennutzungsplan ... 2
2.3 Planungsrecht ... 3
2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte ... 3
2.5 Landschaftsplanung ... 3
3 Planung ... 4
3.1 Grünfläche -> Sondergebiet „Sport und Freizeit" ... 4
3.2 Allgemeines Wohngebiet ->Fläche für die Landwirtschaft ... 5
3.3 Erschließung ... 5
3.3.1 Verkehr ... 5
3.3.2 Energieversorgung ... 5
3.3.3 Trinkwasser und Löschwasser ... 5
3.3.4 Abwasser ... 6
3.4 Baugrund ... 6
3.5 Umweltbericht ... 7
3.5.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen ... 7
3.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 7
3.6.2 Abfall und Abwasser ... 9
3.6.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ... 9
3.6.4 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen ... 9
3.6.5 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich ... 9
3.6.6 Artenschutz ... 9
3.6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ... 10
3.6.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 10
3.7 Zusätzliche Angaben ... 10
3.7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ... 10
3.7.2 Überwachung ... 10
3.7.3 Zusammenfassung ... 10
4 Literaturverzeichnis ... 11

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Nord-Elm-Halle, die Sporthalle der Samtgemeinde, weist wesentliche Baumängel auf, deren Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen, so dass nun ersatzweise ein Neubau an anderer Stelle vorgesehen ist.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans bestimmt die Samtgemeinde Nord-Elm den Standort des Ersatzbaus ihrer Sporthalle und sichert diesen auf der Ebene des Flächennutzungsplans planungsrechtlich ab.

1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Warberg und umfasst das dortige Sport- und Freizeitgelände der Gemeinde mit Sportplatz, Tennisplatz, Sportlerheim und Schützenhaus. Dieses Gelände schließt an die Wohnbebauung am Mittelweg an und wird von Süden über den Driftweg erschlossen. Im Nordosten des Geländes befindet sich ein Mobilfunkmast. Die Straße „Vor der Ziegelhütte" und ein Teil der südlich anschließenden Ackerfläche sind mit einbezogen soweit dort im wirksamen FNP ein Wohngebiet dargestellt ist, sowie der südliche Teil des Wohngrundstücks südöstlich des Schützenheims.

Im Osten verläuft die Straße „Vor der Ziegelhütte". Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich Gewerbegrundstücke und eine Ackerfläche.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 4,8 ha.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist für Warberg kein besonderes Entwicklungsziel festgelegt.

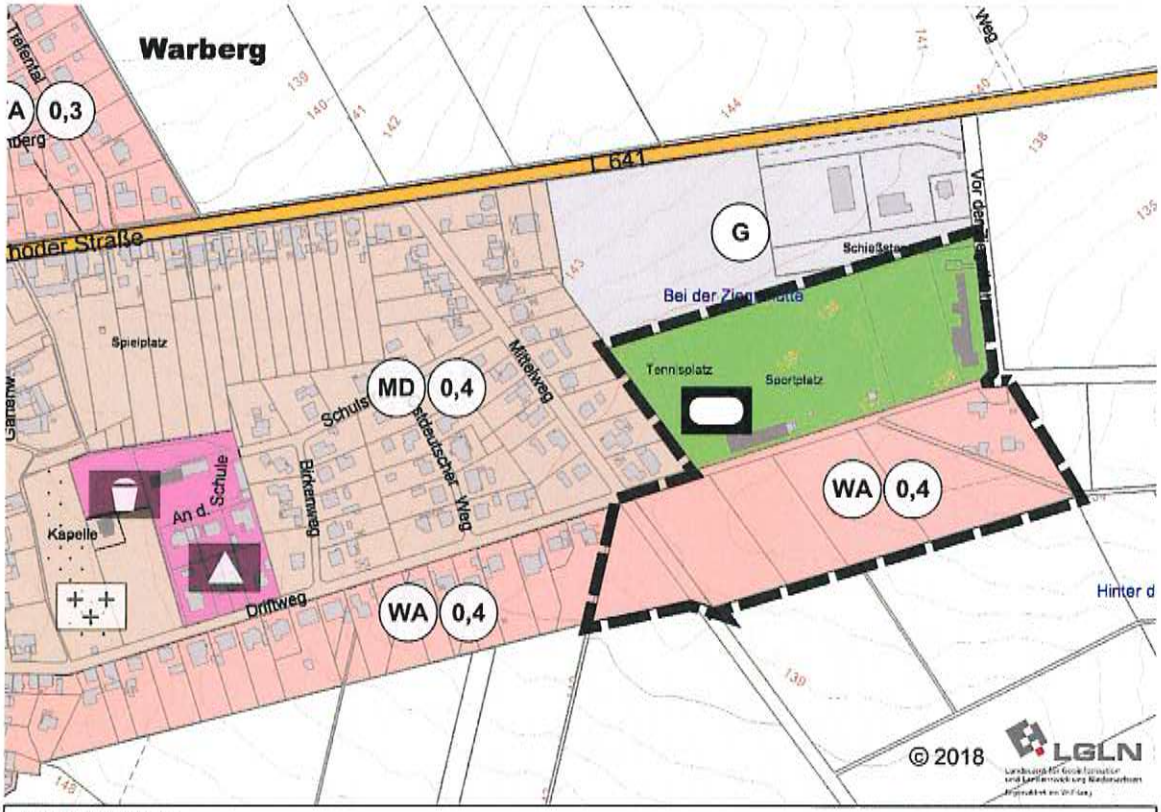
Südlich des Änderungsbereichs reicht ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft bis an den Änderungsbereich heran. Ein erheblicher Konflikt mit dieser Ausweisung der RROP ist nicht zu erwarten, da schon heute bereits eine Sport- und Freizeitnutzung im Änderungsbereich besteht.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm stellt im Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Der nun geplante Neubau der Sporthalle der Samtgemeinde Nord-Elm ist mit dieser Darstellung planungsrechtlich nicht vereinbar. Da durch das geplante Maß von Bebauung und Versiegelung der Grünflächencharakter verloren geht.

Südlich der Grünfläche ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst hier die Ackerflächen, auf denen diese planerische Absicht bisher nicht realisiert wurde sowie den südlichen Teil des einzelnen Wohngrundstücks im Außenbereich „Vor der Ziegelhütte", das im Osten den Abschluss des Änderungsbereichs bildet.

Nördlich schließt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an, die zwei Gewerbebetriebe enthält sowie eine Ackerfläche. Im Westen schließt die Darstellung Dorfgebiet an. Es handelt sich um die Bebauung am Mittelweg.



Kartengrundlage:
Amtliche Karte 1:5.000 (AK5), 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.

Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, 1:5.000

2.3 Planungsrecht

Im Geltungsbereich existieren keine B-Pläne oder Satzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Verbindliches Baurecht in der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsbereichs ist nur im Westen gegeben. Hier besteht der B-Plan „Vor der Ziegelhütte", der die Bebauung westlich des Driftweges als Dorfgebiet festsetzt.

2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Siehe 3.5.2.1

2.5 Landschaftsplanung

Siehe 3.5.2.2

3 Planung

3.1 Grünfläche -> Sondergebiet „Sport und Freizeit“

Im Geltungsbereich soll ein Sondergebiet „Sport und Freizeit“ festgesetzt werden. Das Sondergebiet Sport und Freizeit dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Sportausübung und vergleichbare Freizeitaktivitäten.

Damit kann die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung der Ballsporthalle geschaffen werden. In den weiteren Teilen des Geländes ist keine Änderung der Nutzungen beabsichtigt.

Aktuelle Entwürfe der Halle sehen einen Standort im Nordosten des Areals vor, mit einer Stellplatzanordnung südlich der Halle. Nördlich des Sportheims ist ein Bolzplatz angeordnet und westlich davon ein Tennisplatz. Die Darstellung der offenen Sportflächen ist noch keine abgestimmte Vorgabe für die Betrachtung der Umgebungsverträglichkeit.

Tab. 1: Art der baulichen Nutzung

neue Darstellung	bisherige Darstellung	Flächengröße
SO SPORT UND FREIZEIT	Grünfläche	2,3 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Allgemeines Wohngebiet	2,5 ha

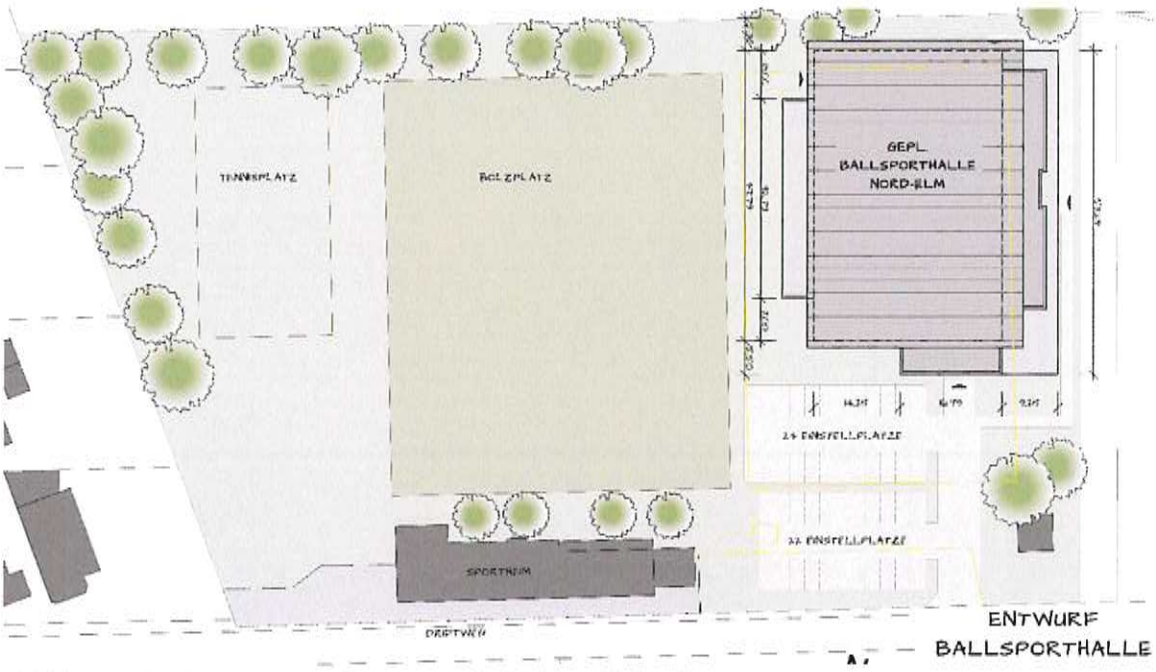


Abbildung 3: Ein aktueller Entwurf der Ballspielhalle (ohne Maßstab)

3.2 Allgemeines Wohngebiet ->Fläche für die Landwirtschaft

Im südlichen Teil soll das Entwicklungsziel einer Wohnbebauung südlich der Sportflächen aufgegeben werden, in dem die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet" entfällt.

Durch eine zusätzliche Wohnbebauung in diesem Bereich würden sich Immissionskonflikt mit den Sportanlagen verschärfen. Zwar würden im Rahmen der vorliegenden Sporthallenplanung hier noch die Orientierungswerte eingehalten. Weitere Entwicklungen im geplanten SO-Gebiet würde dann aber vermutlich mit dieser Bebauung am stärksten im Konflikt stehen. Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, der Umweltvorsorge und der Sicherung der nun erfolgenden Investitionen in die Sportstätten, soll auf diese Bebauung verzichtet werden.

Von der Änderung ist auch ein Teil des bereits bebauten Grundstücks Vor der Ziegelhütte Nr. 1 betroffen. Für den bebauten Bereich wird jedoch die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet" erhalten. Es handelt sich um ein Grundstück im Außenbereich für das die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Durch den Erhalt der WA-Darstellung soll vor allem der Bestand gewürdigt und kein besonderes Entwicklungsinteresse signalisiert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für zukünftige Entwicklungen ist insofern nicht zu erwarten. Optionen für eine begrenzte bauliche Entwicklung dieser Fläche könnten vielmehr in § 35 Abs. 4 Nr. 5 liegen (*...die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen: a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden, b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird...*)

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Vor der Ziegelhütte, die direkt sowie im Westen über den Mittelweg an die Landesstraße 641 angebunden ist. Über die zu erwartenden Verkehre wurde im Jahr 2018 eine Untersuchung durchgeführt (Zacharias Verkehrsplanungen, 2018).

Anhand der Auswertung vorhandener Daten und insbesondere auch neuer Verkehrszählungen wurde das aktuelle Verkehrsaufkommen ermittelt. Aufgrund stagnierender verkehrszahlen ist für das Prognosejahr 2030 mit vergleichbaren Werten zu rechnen (2720 KfZ/d auf der L641 am Knoten Vor der Ziegelhütte).

Durch die neue Sporthalle werden zusätzliche Verkehre entstehen, insbesondere wenn Tribünenplätze für den Spielbetrieb entstehen werden. Dann ist von maximalen Belastungen am Abend oder auch am Wochenende auszugehen. Das Gutachten berücksichtigt je 100 Zu- und Abfahrten und kommt zu dem Schluss, dass an beiden untersuchten Knotenpunkten eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann. Bauliche Maßnahmen an den Knotenpunkten sind nicht erforderlich.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle Triftweg gegeben. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 450 m zum Sondergebiet.

3.3.2 Energieversorgung

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die Avacon AG und für die Erdgasversorgung ist es die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH. Über die vorhandenen Straßen ist das Plangebiet an die Versorgungsnetze angebunden.

3.3.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre. Über die vorhandenen Straßen und Wege ist das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK[1] ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Der Wasserverband sowie die Feuerwehr werden im Rahmen des Verfahrens um eine Stellungnahme gebeten.

3.3.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig. Das Plangebiet ist an das Abwassernetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes, nördlich des Driftweges, befindet sich auch eine Pumpstation des Wasserverbandes Weddel-Lehre.

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse vermutlich nicht vollständig im Plangebiet versickert werden. Südlich des Grabens ist der Warbergerbach als Vorfluter verfügbar. Über den Umfang der Regenrückhaltung ist im Rahmen der Einleitgenehmigung zu entscheiden.

3.4 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet bisher nicht vor. Es ist jedoch bereits mit kleineren Gebäuden bebaut.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im Verfahren folgende Hinweise gegeben:

Im Untergrund des Planungsbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen sind gegeben, obwohl in der näheren Umgebung (< 1 km) bisher keine Erdfälle bekannt sind. Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen steht im Planungsbereich – v.a. im nördlichen Teil – setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Hierbei handelt es sich um wasserempfindlichen Ton und Tonsteine mit geringer bis mittlerer Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen) oder Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

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

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

---

[1] Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

3.5 Umweltbericht

3.5.1.1 Einleitung und Kurzdarstellung des Vorhabens

Mit der vorliegenden Planung soll eine Sporthalle planungsrechtlich abgesichert werden. Die Sporthalle der Samtgemeinde Nord-Elm ist in einem derart sanierungswürdigen Zustand, dass nun ein Neubau errichtet werden soll. An dem geplanten Standort in Warberg ist bisher eine Grünfläche dargestellt, die nun als Sondergebiet Sport und Freizeit dargestellt werden soll. Südlich dieser Fläche wird die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet" zu Gunsten einer Fläche für die Landwirtschaft aufgehoben.

3.5.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

3.5.2.1 Schutzgebiete

Die Gemeinde Warberg liegt im Naturpark Elm-Lappwald. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht bestehen im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Nachbarschaft nicht.

3.5.2.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan werden den betroffenen Sport- und Freizeitflächen keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche, für die der Landschaftsrahmenplan eine Eignung als Landschaftsschutzgebiet sieht. Die Fläche bindet an das vorhandene LSG „Elm" im Osten an und führt als schmale Struktur entlang der Missaue nach Osten.

Der Landschaftsrahmenplan vermag für die Ebene der kommunalen Bauleitplanung nur sehr begrenzte Informationen zu liefern. Er korrespondiert mit der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms und ist deshalb nicht nur in einem sehr „grobkörnigen" Maßstab, sondern auch mit einem entsprechenden Erkenntnisinteresse erstellt worden.

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Warberg existiert nicht.

3.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.6.1.1 Boden

Laut der Informationen des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie steht im Plangebiet Löß über Gesteinen des mittleren Keupers an. Der vorhandene Bodentyp wird dort mit „Mittlere Parabraunerde" angegeben. Es handelt sich um einen Boden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Gebietes wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt. Es bestehen auch bereits erhebliche Versiegelungen sowie Bodenveränderungen durch den Sportplatzbau.

Besondere Funktionen als Archiv der Naturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen.

3.6.1.2 Wasser

Das Plangebiet entwässert zur Straße Vor der Ziegelhütte. Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Oberflächennahes Grundwasser ist im Plangebiet nicht zu erwarten, Schichtenwasser ist jedoch nicht ausgeschlossen. Der Grundwasserschutz ist aufgrund der bindigen Bodenarten gut.

Die zukünftige Entwässerung des Plangebietes wird wie bisher zur Straße Vor der Ziegelhütte erfolgen.

Aufgrund der geplanten Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, so dass in den Vorflutern höhere Abflussspitzen auftreten können. Aus diesem Grund ist die Regenrückhaltung vorzusehen.

3.6.1.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist zu einen großen Teil unversiegelt und von einer dauerhaften Vegetationsdecke bedeckt. Davor wird ein klimatischer Ausgleich durch Verdunstung möglich. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentions-vermögens. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind jedoch nicht zu erwarten.

3.6.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Sondergebiet führt zu einer höheren baulichen Nutzung der Sport und Freizeitflächen und insofern zu Biotopumwandlungen. Es sind jedoch keine Biotope mit besonderer Wertigkeit betroffen, da die Fläche bisher schon zu Sport- und Freizeitzwecken genutzt wurden.

Der überwiegende Teil der durch den Neubau betroffenen Fläche wird als Scherrasen gepflegt. Die Spielflächen mit sehr hoher Pflegeintensität und die Nebenflächen mit geringerer.

Am Rand der Sportflächen befindet sich eine Hecke, die trotz der Störungsintensität am Sportplatz einigen Vogelarten als Ansitz oder Bruthabitat dienen kann. Eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Gehölzstrukturen sollte im Rahmen der Errichtung der Sporthalle vermieden werden.

Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich ausschließlich um intensiv genutzte bzw. gepflegte Flächen handelt.

3.6.1.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Warbergs, und ist durch die großen Rasenflächen geprägt. Die Gebäude (Schützenhaus und Sportlerheim) sind eingeschossig und wirken im Landschaftsbild nicht dominant.

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs befindet sich eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen. Sie trägt zur landschaftlichen Vielfalt bei und kann zur landschaftlichen Einbindung der Sporthalle beitragen. Beeinträchtigungen der Hecke sind daher zu vermeiden.

Im Anschluss daran befinden sich Gewerbegrundstücke sowie eine Ackerfläche.

Südlich befindet sich ein Wohngrundstück im Außenbereich mit einem großen, gehölzreichen Garten.

Durch die geplante Realisierung des Baugebietes wird die bauliche Dichte in diesem Bereich erhöht. Innerhalb der Änderungsfläche wird die Sporthalle hinsichtlich des Bauvolumens eine stärke Prägung ausüben, die von Driftweg aus das Ortsbild deutlich verändert. Da die nördlich anschließende Gewerbebebauung jedoch auch einem höheren Gelände errichtet wurde, wird die Sporthalle in den Sichtbeziehungen von Norden das Landschaftsbild nur begrenzt beeinflussen.

3.6.1.6 Mensch (Immissionsschutz)

Die geplante Sport- und Freizeitnutzung im Geltungsbereich ist mit Immissionen verbunden, die auf die westlich gelegene Wohnbebauung am Siedlungsrand, das südlich gelegene Grundstück im Außenbereich sowie die Wohnnutzung (als Betriebsleiter) im Gewerbegebiet einwirken.

Zur Beurteilung dieser Immissionen ist wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt (Bonk Maire Hoppmann, 2019). Dabei wurde die Bestandssituation erfasst und eine Prognose, der durch die Planung hinzukommenden Lärmbelastung vorgenommen. Die Beurteilung erfolgte auf der Basis der DIN 18005 sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Die nächstgelegene, von den Geräuschen einer Nutzung des Plangebiets am stärksten betroffene schutzwürdige Bebauung befindet sich unmittelbar westlich und südöstlich des geplanten Sondergebiets. Für diese Wohnbebauung wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets zu Grunde gelegt. Darüber hinaus wurden die Wohnnutzungen im nördlich gelegenen Gewerbegebiet sowie südlich des Schützenheims mit betrachtet. Auch für die im FNP südlich des Plangebietes dargestellte Wohnbaufläche (derzeit Acker) wurden Immissionen ermittelt.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte eine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist. Insofern löst die vorliegende Planung keine erheblichen Immissionskonflikte aus.

Die Überlegungen zum Immissionsschutz haben zur Einbeziehung der südlich gelegenen, noch nicht realisierten Wohnbauflächen geführt. Diese Darstellung soll nun entfallen, da dort die höchsten Immissionswerte zu erwarten sind. Damit würde eine dortige Wohnnutzung die stärksten Einschränkungen für zukünftige Entwicklungen im SO-Gebiet bewirken. Falls dort zu einem späteren Zeitpunkt noch andere lärmemittierenden Nutzungen etabliert werden sollen.

3.6.1.7 Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

3.6.2 Abfall und Abwasser

Hinsichtlich der im Sondergebiet anfallenden Abfälle sind keine besonderen Merkmale der zukünftigen Nutzungen zu erwarten. Es gelten die allgemeinen Vorschriften zum Umgang mit Abfällen. Derzeitige Belastungen des Plangebietes mit Abfall sind nicht bekannt.

Unbelastetes Oberflächenwasser und Schmutzwasser sind im Gebiet getrennt zu entsorgen. Das Niederschlagswasser wird in das Kanalsystem eingeleitet. Die neue Sporthalle wird an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

3.6.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.6.4 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber den jeweils schutzgutbezogenen Betrachtungen führen, sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.

Besondere kumulative Wirkungen auf die Umweltgüter, zum Beispiel verschiedener benachbarter Planungen, sind nicht bekannt.

3.6.5 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird eine bauliche Verdichtung ermöglicht, die zumindest zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führt. Die verbindliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planung, im vorliegenden Fall vermutlich im Rahmen der Bauantragsstellung.

3.6.6 Artenschutz

In der im Norden gelegenen Hecke sind Brutstätten einheimischer Vögel zu erwarten. Grundsätzlich sollten Beeinträchtigungen dieses Biotops vermeiden werden.

Gehölzrückschnitt oder Fällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies vorausgesetzt ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG im Rahmen der Errichtung der Sporthalle nicht zu erwarten.

3.6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der vorhandenen Planung sind insbesondere Auswirkungen auf den Boden, das Landschaftsbild und auf die umliegende Wohnnutzung zu erwarten, die in den vorangegangenen Kapiteln erläutert wurden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein Andauern der derzeitigen Nutzung zu erwarten. Der Umweltzustand kann zurzeit als stabil bezeichnet werden.

3.6.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurden insbesondere die Möglichkeiten einer weiteren Nutzung der derzeitigen Sporthalle in Süpplingen geprüft. Die Kosten einer Sanierung bergen schwer abschätzbare Kostenrisiken, z.B. hinsichtlich der Sanierung der Wasserschäden und führen lediglich zum Erhalt der derzeitigen Situation, die insbesondere hinsichtlich der Tribüne und der Raumnutzung deutliche Defizite aufweist.

Die Samtgemeinde hat sich für einen Neubau entschieden, um für die Zukunft eine gute Funktionsfähigkeit sowie Energieeffizienz zu sichern und die wirtschaftlichen Unwägbarkeiten zu minimieren.

Ein Abriss der bestehenden Halle, um an gleicher Stelle einen Ersatzbau zu errichten, kommt nicht in Frage, da die vorhandene Halle noch für Nachnutzungen in Frage kommt und insofern einen Immobilienwert darstellt. Diese Alternative hätte zudem zur Folge, dass zwischen Abriss und Fertigstellung des Neubaus in der Samtgemeinde keine entsprechende Halle zur Verfügung stehen würde und wird auch aus diesem Grund abgelehnt.

In unmittelbarer Nachbarschaft der bisherigen Halle erwies sich der Baugrund eines potentiellen Standortes als ungeeignet, so dass ein neuer Standort gesucht werden musste, der keinen räumlichen Bezug zum bisherigen hat.

Weitere Standorte, für die eine privatrechtliche Verfügbarkeit zur Realisierung des Vorhabens besteht und die andererseits bereits Teil einer Ortslage sind, um ein nach außen wachsen zu vermeiden, stehen in der Samtgemeinde nicht zur Verfügung.

3.7 Zusätzliche Angaben

3.7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zu den in den Gutachten verwendeten Verfahren sind dort entsprechende Ausführungen zu den angewandten Methoden.

3.7.2 Überwachung

Besondere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

3.7.3 Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Nord-Elm beabsichtigt den Neubau einer Ballsporthalle in Warberg. Der Standort bietet sich an, da er bereits heute für sportliche Zwecke genutzt wird. Der Flächennutzungsplan stellt hier jedoch eine Grünfläche dar, die nun in ein Sondergebiet Sport und Freizeit geändert werden soll.

Hinsichtlich der Immissionen sind noch Untersuchungen notwendig, die die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung am Mittelweg, dem einzelnen Wohnhaus „Vor der Ziegelhütte" Nr. 1 sowie der Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet nachweist. Eine im FNP bisher vorgesehene Wohnbaulandentwicklung südlich des Driftweges wird im Rahmen dieser Änderung zurückgenommen.

Ökologische und artenschutzrechtliche Belange sind nur in begrenztem Umfang betroffen, da es sich um intensiv gepflegte Flächen handelt. Die Hecke im Norden des Plangebietes sollte erhalten bleiben.

4 Literaturverzeichnis

Birkigt - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt.*

Zacharias Verkehrsplanungen. (2018). *Untersuchung zum geplanten Neubau einer Sporthalle in der Gemeinde Warberg (SG Nord-Elm).* Hannover.

Die Begründung wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ..... durch den Rat der Samtgemeinde Nord-Elm beschlossen.

Samtgemeindedirektor

.....

Süpplingen, den .....