

Samtgemeinde Oderwald

**10. Änderung
des Flächennutzungsplanes**

**Gemeinde Börßum,
OT Börßum**

**Begründung
mit Umweltbericht**

Stand § 5 BauGB

Inhalt:

1.0 Vorbemerkung

- 1.1 Landes- und Regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung
- 1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans / Rechtslage / Darstellungsform
- 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans

2.0 Planinhalt / Begründung

- 2.1 Sonderbauflächen „Handel“ (S)

3.0 Umweltbericht

- 3.1 Einleitung
 - 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes
 - 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes
- 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3.2.1 Bestand
 - 3.2.2 Entwicklungsprognose
 - 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation
 - 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten
- 3.3 Zusatzangaben
 - 3.3.1 Verwendete Verfahren und Hinweise auf die Umweltprüfung
 - 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
 - 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

5.0 Flächenbilanz

6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

8.0 Zusammenfassende Erklärung

- 8.1 Planungsziel
- 8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

9.0 Verfahrensvermerk

Begründung

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FN-Plans)

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, OT Börßum

1.0 Vorbemerkung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans soll die durch Bekanntmachung rechtswirksam gewordene 9. Änderung, die die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhaben – Handel – zum Ziel hatte, ersetzen.

Das Aufstellungsverfahren wird i.S. einer „Wiederholung“ durchgeführt, da der Genehmigung und der Bekanntmachung der 9. Änderung eine falsche Planzeichnung zugrunde gelegt wurde, somit das Planungsziel, das durch Beschlussfassung eine andere Gebietsbeschreibung benennt, somit nicht erreicht werden konnte.

Inhaltlich ändert sich mit der 10. Änderung zusätzlich die Überplanung einer Grünflächendarstellung OR am östlichen Ortsrand und einer geringfügigen M-Flächendarstellung am Nordwestrand. Die vorhandene Darstellung OR in einer Tiefe von ca. 21,0 m wird auf 10,0 m reduziert, die beanspruchte OR-Darstellung in Sonderbaufläche (S) für Einzelhandelseinrichtungen übergeführt.

Ein Weiteres ist die Kleinteiligkeit von Änderungsflächen im Verhältnis von 9. zur 10. Änderung und der damit verbundenen eingeschränkten Lesbarkeit der Planfassung. Die Samtgemeinde hat sich daher zu einer Neuüberplanung des Gesamtbereichs entschlossen. Mit Inkrafttreten der 10. Änderung entfällt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ersatzlos.

1.1 Landes- und Regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Oderwald liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel an der Grenze zu den SG Schladen, Asse und zur Stadt Salzgitter. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die rd. 7.094 Einwohner zählende Samtgemeinde Oderwald (Stand: 30.06.08) das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Im RROP ist der Ortsteil Börßum als Grundzentrum in der Samtgemeinde festgelegt.

Der Ortsteil Börßum ist in das regional bzw. überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßennetz durch die Landesstraßen 512 eingebunden. Anschluss an die Bundesautobahnen besteht in ca. 5 km Entfernung (A 395).

Die Gemeinde ist durch die Bahnlinie, die im RROP als Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr festgelegt ist, über einen Haltepunkt in das überregionale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft ausschließlich den Ortsteil Börßum und zwar eine Fläche am Ostrand der Ortslage. Ziel ist die Änderung der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) bzw. einer Teilfläche OR (Ortsrandeingrünung) unter Einbezug der Flächendarstellung S der 9. Änderung des FN-Plans in eine Sonderbaufläche (S) für Handelseinrichtungen an den Endverbraucher, im wesentlichen Verbrauchermärkte.

Entsprechend der grundzentralen Bedeutung des Ortsteils Börßum stehen hier die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Gemeindeverwaltung usw.) für die Gemeinde zur Verfügung. Der Ortsteil hat zur Zeit rd. 2.218 Einwohner, die Samtgemeinde rd. 7.100 Einwohner. Neben großflächigen Wohngebieten besitzt der Ortsteil eine wirtschaftliche Bedeutung in der Gemeinde als Arbeitsstättenstandort.

Der betroffene Änderungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (Vorsorge- und Vorrangfestlegungen im RROP 2008) und ist rechtswirksam mit Darstellungen als gemischte Baufläche (M), als Sonderbaufläche (S) und als Grünfläche (OR) überplant.

Im Sinne der regionalen Ziele erfolgt der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung des Ortsteils Börßum (Grundzentrum). Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig besitzt die Samtgemeinde eine Handelszentralität von 25,1 % im periodischen Bedarf und eine Verkaufsfläche von $< 0,14 \text{ m}^2$ je Einwohner im periodischen Bedarf (Güter des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Reformwaren sowie Gesundheits- und Körperpflege). In seiner Bewertung kommt das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept zu dem Schluss, dass bis zur Verkaufsflächendichte von $0,50 \text{ m}^2$ je Einwohner im periodischen Bedarfsbereich faktisch keine Kaufkraftüberschüsse vorkommen. „Insofern kann dieser Wert auch als Orientierungswert für eine aus der Perspektive der Raumordnung für die Grundzentren unschädliche Entwicklungsgröße ausgegangen werden.“

Es wird daher empfohlen, den Wert von $0,5 \text{ m}^2$ je Einwohner im periodischen Bedarfsbereich als Erheblichkeitsschwelle zu akzeptieren [...]. Ein durchzuführendes Bebauungsplanverfahren, das auf Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel abzielt, sollte daher durch die Nachbarkommunen nach Maßgabe unterstützt werden“ (Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig).

In der Samtgemeinde besteht bezogen auf die Verkaufsfläche ein Negativsaldo von rd. 2.600 m^2 .

Abzüglich der Planung verbleiben nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig somit noch rd. 1100 m^2 Verkaufsfläche für ergänzende Einzelhandelsvorhaben mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Samtgemeinde.

Dieses Verkaufsflächendefizit soll in Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes in der südlichen Ortslage des Grundzentrums im vorliegenden Änderungsbereich durch den Neubau eines Einkaufsmarktes umgesetzt werden. Des Weiteren ist im Sondergebiet die Bedarfsdeckung des aperiodischen Handelsbedarfs beabsichtigt, deren Angebot nicht mit innenstadtrelevanten Sortimenten angrenzender Mittel- und Oberzentren konkurriert und somit keine Auswirkungen auf das Zentrenkonzept des RROP hervorruft.

Folgende Verkaufsflächen sind in dem Einkaufsmarkt vorgesehen:

Verkaufsraum	1.100 m^2 (periodischer Bedarf)
Bäcker, etc.	400 m^2
Insgesamt:	1.500 m^2

Der OT Börßum ist Grundzentrum in der Samtgemeinde Oderwald. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich für den Standort des Marktes z.Zt. u.a. als S-(Handel), OR- bzw. als M-Fläche dargestellt.

Raumordnerische Beurteilung

Die künftige Verkaufsflächenbilanz im periodischen Bedarf stellt sich wie folgt dar:

	VK in m ² periodischen Bedarf
Einzelhandelsbestandserhebung CIMA 2008	920
Geplante Verkaufsflächen im periodischen Bedarf	1.100
Verkaufsfläche insgesamt	2.020
Einwohner am 31.12.2007	7.094
Durchschnittliche Verkaufsfläche in m ² /EW	0,28

Das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig geht davon aus, dass bis zu einer Verkaufsflächendichte von 0,5 m²/EW im periodischen Bedarfsbereich in Grundzentren keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst oder in den Nachbarkommunen anzunehmen sind. Diese Unerheblichkeitsschwelle für Grundzentren ist nicht überschritten. Der Markt ist in Bezug auf die Flächengröße im Grundzentrum Börßum zulässig.

Die Flächennutzungsplanänderung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans / Rechtslage / Darstellungsform

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald bezieht sich ausschließlich auf den Ortsteil Börßum. Sie wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde entwickelt.

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

In einer Übersicht ist der Bereich mit dem Gegenstand der Änderung gekennzeichnet. Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Ferner wird die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, in der Fassung der Änderung vom 31.08.1990 berücksichtigt.

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

Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans für den Ortsteil Börßum den aus dem Zentrenkonzept des Zweckverbandes Großraum Braunschweig abgeleiteten Zielen zum Einzelhandel in der Region anzupassen.

Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig besteht in der Samtgemeinde Börßum eine Unterversorgung der Bevölkerung mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Drogerie sowie Reformwaren, so dass die Gemeinde Börßum in Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes des Ortsteils eine Fläche für den Einzelhandel zur Verfügung stellen will. Beansprucht von der Sonderbauflächendarstellung für den Handel wird u.a.

eine Baufläche, die bereits durch den wirksamen FN-Plan zur Bebauung (gemischte Baufläche = M und Sonderbaufläche = S)) vorbereitet ist bzw. eine Grünflächendarstellung (OR), die im dargestellten Umfang nicht erforderlich ist.

Mit Ausnahme einer Verbesserung des Einzelhandelsangebotes im Grundzentrum der Gemeinde sind weitere Auswirkungen der Planung nicht zu erkennen, da es sich hier um einen verkehrlich und technisch erschlossenen, städtebaulich integrierten Standort handelt.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs führt die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

2.0 Planinhalt / Begründung

2.1 Sonderbauflächen „Handel“ (S)

Die gestiegenen Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung im Hinblick auf das Warenangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Reformwaren sowie Gesundheits- und Körperpflege einerseits und die bestehende Unterversorgung in der Samtgemeinde in diesem Segment erfordern eine Ausweitung der bestehenden Handelseinrichtungen im Hauptort der Samtgemeinde (Grundzentrum Börßum).

Im Hinblick auf mögliche Immissionen durch neue Zielverkehre und durch technische Anlagen sollen die zusätzlichen Handelseinrichtungen an der in Richtung Ost-West verlaufenden Hauptverkehrsstraße des Ortes (L 512) am Ostrand von Börßum entstehen, zumal im alten Ortszentrum keine ausreichend großen, freien Flächen zur Verfügung stehen, die eine Erweiterung vorh. Einrichtungen ermöglichen.

Die geplante Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sorgt dabei für Synergieeffekte für die Betriebe aber auch für die Kunden, indem sie das Angebot an einer Stelle bündelt. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße führt zudem zu einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit, insbesondere auch für Bewohner der angrenzenden kleineren nicht versorgten Gemeinden und Ortsteile der Gemeinde Börßum.

Als Einkaufszentrum ist das Versorgungszentrum gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als Sonderbaufläche darzustellen. Für eine ausreichende Anstoßwirkung wird die Sonderbaufläche durch eine Zweckbestimmung „Handel“ näher bestimmt. Auf der weiteren Planungsebene (Bebauungsplan) wird die Fläche zu einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO entwickelt werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald hat die Darstellung einer Sonderbaufläche für Handelseinrichtungen in einem Umfang von rd. 1.500 m² zum Inhalt um den gestiegenen Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung im Hinblick auf das Warenangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Reformwaren sowie Gesundheits- und Körperpflege einerseits und der bestehenden Unterversorgung in der Samtgemeinde in diesem Segment andererseits Rechnung zu tragen.

Von der Bauflächendarstellung sind Flächen betroffen, die im FN-Plan rechtswirksam als S- und M-Flächen bzw. als Grünflächen (OR) überplant sind.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Wolfenbüttel abgeleitet. Zur ausreichenden Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange in der Bauleitplanung erfolgten zusätzlich Vor-Ort-Begehungen im Sommer, Herbst 2009, Frühjahr, Sommer, Herbst 2010/2011.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen führen können.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Das RROP 2008 stellt den Änderungsbereich als Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel besitzt das Gebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Biotope. Schutzgebiete oder schützenswerte Objekte sind nicht kartiert.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche und M-Fläche (gemischte Baufläche) bzw. als Grünfläche (OR) dargestellt. Das Plangebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich und als Lagerplatz genutzt. Am südlichen Rand des Planbereichs liegt eine ehemalige Bahntrasse mit dem davorliegenden Gewässer Hasenbeeke.

Wegen der bestehenden Nutzung als intensive Grün- bzw. Lagerplatzfläche und der planerischen Darstellungen sind veränderte Umweltbeeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter wie Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaft durch die Planung zu erwarten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine Eingriffsbetrachtung, mit ggf. Kompensation auf externer Fläche.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind für den Bereich und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

c) Schutzgut Mensch

Wegen der Art der beabsichtigten Nutzungsdarstellung sind die auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen der Landesstraße 512 und die von der geplanten Nutzung ausgehenden Emissionen bedeutsam. So könnten insbesondere die durch den Fahrverkehr und durch Geräte (Lüftungsaggregate an den Gebäuden) in der Nachtzeit hervorgerufenen Lärmimmissionen schädlich auf benachbarte schützenswerte Nutzungen wirken.

Diesen Umstand berücksichtigt die Planung, indem sie die Sonderbaufläche am Rande eines dörflich geprägten Gebietes ansiedelt. Eine einzelfallbezogene Betrachtung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten Einzelhandelsbetrieb. Insofern sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Menschen nicht zu erwarten bzw. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Lösung zugeführt. Für die Darstellung im FN-Plan ergeben sich keine Anforderungen.

d) Schutzgut Boden

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs bestehen nach Erkenntnissen der Samtgemeinde nicht.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Verkehrsanlagen, Bebauung und Nebenanlagen.

Bei Nichtdurchführung der Planung steht der Änderungsbereich weiterhin der landwirtschaftlichen bzw. baulichen Nutzung im Rahmen der S-, OR- bzw. M-Darstellung mit einer Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die intensive Nutzung zur Verfügung. Wesentlich veränderte Bedingungen für bestimmte Schutzgüter werden somit planerisch nicht vorbereitet.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und auf Grundlage von Begehungen besitzt der Änderungsbereich keine herausragende Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter und das Landschaftsbild, da es sich bei dem Änderungsbereich u.a. um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und Lagerplatz handelt.

Für einen notwendigen Ausgleich von Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter im Bereich der Bauflächen - beispielsweise durch Versiegelungen - sind Maßnahmen wie Randeingrünungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich der künftigen Stellplatzanlagen der Sondergebiete denkbar.

b) Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

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

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Sinne des Zentrenkonzepts des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist die Samtgemeinde gehalten, notwendige Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Grundzentrum bereitzustellen. Insofern erfolgt die planerische Vorbereitung des Einzelhandelsstandortes für den Ortsteil Börßum in der Gemeinde Börßum – Grundzentrum –.

Der Ortsteil Börßum besitzt ein zum Teil noch landwirtschaftlich geprägtes Ortszentrum, um das sich nahezu ausschließlich Wohngebiete gruppieren. Neben vereinzelten Läden an den Hauptstraßen findet sich ein Lebensmittelversorger mit rd. 200 m² Verkaufsfläche. Die vorliegende Änderung greift die begonnene Entwicklung auf und trägt zu einer weiteren Vervollständigung des Versorgungsstandortes bei.

Alternative, städtebaulich integrierte Flächen für die Handel können in der Ortslage nicht bereitgestellt werden. Nicht integrierte Alternativstandorte hätten zur Folge, dass sich die Einkaufsverkehre weiter dezentralisieren und zusätzliche Zielverkehre mit dem PKW entstehen. Synergieeffekte für die Verbraucher, die dadurch entstehen, wenn ein breites Warenangebot an einem Standort angeboten wird, würden zunichte gemacht.

Bei Verzicht auf diese Planung bliebe es nicht nur bei der bestehenden Unterversorgung der örtlichen Bevölkerung, sondern es käme kurzfristig durch Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in anderen Ortschaften – u.a. wie beabsichtigt in der SG Asse/Gemeinde Kissenbrück – zu einer nicht zu verantworteten Unterversorgung; die Samtgemeinde würde ihren regionalplanerisch zugewiesenen Aufgaben nicht nachkommen können und an den langen Einkaufsfahrten in die Nachbarkommunen würde festgehalten.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren und Hinweise auf die Umweltprüfung

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

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Als Plan, der grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt ist, ist eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden, nicht möglich.

Auf der Bebauungsplanebene wird insbesondere eine Überwachung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll sein.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Oderwald ändert ihren Flächennutzungsplan, um den Flächenbedarf für die Umsetzung einer Handelseinrichtung im Grundzentrum Börßum planerisch vorzubereiten.

Zu diesem Zweck wird eine M-Fläche (M) und S-Fläche bzw. teilweise eine Grünfläche (OR) im Sinne der Baunutzungsverordnung in eine Sonderbaufläche für den Handel (S) geändert.

Von der Bauflächendarstellung sind Flächen betroffen, die rechtswirksam als S- und M-Flächen und als Grünfläche OR überplant sind. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 0,6 ha.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u.a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans - es wird nicht zwischen Baugebieten, Verkehrsflächen oder privaten Freiflächen differenziert - wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt. Im Ergebnis ermittelt die Prüfung, dass die Planung neue Eingriffe bei den umweltrelevanten Schutzgütern vorbereitet, da der überwiegende Teil des Geländes heute intensiv als landwirtschaftliche Fläche und als Lagerplatz genutzt wird. Weitergehende Eingriffe können sich erst auf Grundlage verbindlicher Planungen, wie durch den Bebauungsplan, ergeben. Diese Eingriffe sind auf dieser Planungsebene zu bilanzieren, nötigenfalls zu kompensieren. Das Ergebnis der Prüfung auf der Ebene des FN-Plans genügt den Anforderungen des § 2 BauGB.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald treten keine geänderten Bedingungen gegenüber dem bestehenden wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde auf. Die Einbindung des Änderungsbereichs in das im Ortsteil bestehende Ver- und Entsorgungssystem ist gegeben. Anschlüsse sind im Straßenraum der innerörtlichen Erschließungsstraße (L 512) vorhanden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage zugeführt. Zur verzögerten Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist Rückhaltung zu betreiben, z.B. kann ein Regenwasserrückhaltebecken gebaut werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bei Bauausführung zu schützen sind (Kabel Deutschland). Zur Versorgung geplanter Verbrauchermärkte kann die Errichtung einer Netzstation erforderlich werden (LSW Netz GmbH).

Die verkehrliche Erschließung insbesondere der Sonderbaufläche ist über die vorhandene Straße am Nordrand des Plangebietes (L512) gegeben bzw. kann durch einen ggf. erforderlichen Umbau der Landesstraße 512 hergestellt werden. Planungen zu Um- bzw. Ausbau der Erschließungsstraße erfolgen in enger Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar.

5.0 Flächenbilanz

Die Flächennutzungsplanänderung hat die Darstellung einer rd. 0,6 ha großen Sonderbaufläche für den Handel zum Inhalt.

6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

Die von den Trägern öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise werden soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet.

Verfahrensrelevante Hinweise liegen vor, die hier in der Kurzfassung mit Abwägung wiedergegeben werden:

1. Der Landkreis Wolfenbüttel hat in einem vorhergehenden Verfahren auf den Umgang mit Niederschlagswasser und darauf, dass ein Bemessungsnachweis für die Rückhaltung zw. ein Bodengutachten über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erfolgen hat, hingewiesen. Einer Ableitung des Niederschlagswassers ohne Rückhaltung kann nicht zugestimmt werden.

Die Stellungnahme wird erneut vorgebracht und ergänzt durch Hinweise auf den Verlust von Bäumen, Sträuchern und Grünland, sowie das Erfordernis von externen Kompensationsflächen.

Beschluss: Dem Hinweis auf Rückhaltung und hierzu erforderlicher Nachweise wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert gefolgt. Ein Fachbüro ist beauftragt und z.Zt. mit der Herstellung der Nachweise beschäftigt. Vor Abschluss des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB sollen die Nachweise zur Abstimmung mit den Fachbehörden vorliegen. Erkennbar ist nach einer überschlägigen Bemessung: - Mulden-Rohr-Rigolen-Element ohne Überlauf und Drosselung -, dass die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Ein entsprechender vorläufiger Bemessungsnachweis liegt der Samtgemeinde vor. Auf Darstellung einer entsprechenden Fläche z.B. für ein Regenrückhaltebecken wird verzichtet, u.a. wegen der Kleinteiligkeit der Flächendarstellung.

Die Hinweise, auch zur Kompensation des Eingriffs, werden zur Beachtung durch die verbindliche Bauleitplanung an die Gemeinde Börßum weitergeleitet.

2. Der Unterhaltungsverband Oker als Gewässerunterhaltungspflichtiger für die Hasenbeeke hat auf die unmittelbare Nähe zur Hasenbeeke und zum Überflutungsgebiet bei Hochwasser hingewiesen. Aus Sicht des Unterhaltungsverbandes ist der Standort für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes problematisch. Eine Nutzung für Handel ist wegen der Überschwemmungsgefährdung nur durch Schaffung entsprechender Hochwasserschutzeinrichtungen zu befürworten.

Beschluss: Die Samtgemeinde und Gemeinde werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Nachweise zum schadlosen Umgang mit der aufgeworfenen Problematik vorlegen. Die bisherige Grundlagenermittlung zeigt, dass die Bauleitplanung weiter verfolgt werden kann, da erkennbar keine negativen Auswirkungen auf Gewässer und Überflutungsgebiet vorliegen.

3. Die IHK Braunschweig verweist auf die Empfehlungen des von der CIMA Beratung und Management GmbH verfassten Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde Oderwald, wonach max. 1.500 m² zusätzliche Verkaufsfläche für die Gemeinde Börßum als sinnvoll erachtet werden, um die Chancen auf Realisierung von Nahversorgungseinrichtungen in anderen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde zu erhalten.

Beschluss: Der Hinweis wird durch Übernahme in die Begründung beachtet.

4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig und Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V. Braunschweig verweisen gleichlautend auf Überschwemmungen im Plangebiet vor ca. 10 Jahren infolge schwerer Niederschläge und die Funktion des Plangebietes als Rückhaltefläche bei Hochwasserereignissen. Auch erfolgt ein Hinweis auf eine geplante Querverbindung zwischen Hasenbach und Kaninchenbach, um einen besseren Wasserabfluss zu erreichen.

Beschluss: Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterliche Untersuchungen zu Fragen des Hochwasserschutzes etc. vorgenommen werden. Z.Zt. liegen auf die FNP-Änderung einflussnehmende Erkenntnisse nicht vor.

5. Die Planungsabteilung des Landkreises Wolfenbüttel verweist mit Blick auf den Stand der 9. Änd. des Flächennutzungsplanes und die konkreten Investitionsabsichten der 10. Änd. auf Anpassungsbedarf der Begründung zur 10. Änderung.

Beschluss: Aus Sicht der Samtgemeinde bestehen berechtigte Zweifel am Zustandekommen und insoweit Wirksamkeit der Fassung der 9. Änd. des FNP. Die Rechtszweifel liegen in der Diskrepanz zwischen Beschlussfassung und Planzeichnung der 9. Änderung. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die 9. Änderung des FNP durch Überplanung insgesamt ersetzen und gleichzeitig die von der Gebietserweiterung betroffenen Darstellungen (M, OR) in S-Fläche für den Handel ändern.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

1. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

(wird nach dem Planverfahren gem. § 5 BauGB ergänzt)

8.1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung

(wird nach dem Planverfahren gem. § 5 BauGB ergänzt)

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom bis in der Samtgemeinde Oderwald öffentlich ausgelegen.

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

Börßum, den

.....
(Samtgemeindebürgermeister)