

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020“**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

1. Bürger Nr. 1 **Stellungnahme vom 24.01.2019**

Bürger Nr. 1 schlägt im Falle der Realisierung des Aldi-Markts nach Variante C eine Lärmschutzwand an der Südgrenze der Grundstücke 39 und 39a bzw. 35, 31, 31a vor. Diese dienen dem Schutz insbesondere des Anlieferlärms, welcher i.d.R. ab 5 Uhr morgens bzw. nach Ladenschluss ab 21 Uhr.

Mit diesem Blick auf die Situation bei Variante C müsste daher auch zu den angrenzenden Grundstücken 35, 31 und 31a eine Lärmschutzwand gesetzt werden, um die Anwohner vor dem Entladelärm und auch dem Lärm der Kühlaggregate zu schützen. Sogar die Anwohner im Böttcherweg 29 würden hiervon betroffen sein. Spätestens jetzt seien diese deutlich beunruhigt. Mit der Nachtruhe sei es dann vorbei. Der Bürger Nr. 1 werde auf der Sitzung am 4.2. den Bauausschuss auf diesen Umstand hinweisen.

2. Bürger Nr. 2 **Stellungnahme vom 05.02.2019**

Bei Starkregen ist eine Durchfahrt auf der Neindorfer Straße, in Höhe des Gutsgarten an mehreren Tagen nicht möglich.

3. Bürger Nr. 3 **Stellungnahme vom 05.02.2019**

Der Abriss der alten Eierhöfe an der Neindorfer Straße und die nicht vorgesehene Einhausung hebt beim Bürger Nr. 3 Bedenken dahingehend hervor, dass unter der Dachkonstruktion gelöste Asbestfaser auf den Balken und Latten liegen werden, die auch nur bei dem kleinsten Windstoß in die Gärten der Anwohner geweht werden würden.

Aufgrund des Alters der Platten und der Größe der Dachfläche könne beim Rückbau ein Bruch der Platten oder andere Risiken nicht ausgeschlossen werden. Größtenteils herrsche Westwind und beim Bruch entstehender Staub würde sich sofort auf die Grundstücke der Anwohner verteilen.

4. Bürger Nr. 4 **Stellungnahme vom 05.03.2019**

- Die Errichtung des Discounters in unmittelbarer Nähe eines allgemeinen Wohngebiets führt zur deutlichen Erhöhung des Lärms. Der Bürger Nr. 4 hat Zweifel, dass hier der Immissionsschutz eingehalten wird.
- Die Verkehrssituation auf der Neindorfer sei durch den Bahnübergang und die parkenden Kfz nördlich der Wiesenstraße bereits nicht optimal. Eine weitere Zunahme des Verkehrs, wie sie bereits durch das neu geschaffene Baugebiet „Über dem Okertal“ erfolgte, würde durch eine unmittelbar angrenzende Nahversorgung die Lärmsituation und die Wohnqualität in mehrfacher Hinsicht dramatisch verschlechtern.

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020"**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

5. Bürger Nr. 5

Stellungnahme vom 06.03.2019

Der Bürger Nr. 5 weist auf folgende mögliche negative Begleiterscheinung der Planung hin:

- Krach durch Lieferverkehr per Lkw an 6 Tagen pro Woche von ca. 5:00 Uhr morgens bis ca. 22:00 Uhr abends, teilweise sogar in der Nacht.
- Kundenverkehr täglich von vor 7:00 Uhr bis nach 20:00 Uhr und samstags von vor 7:00 Uhr bis nach 19:00 Uhr. Zu diesen Zeiten werden
 - täglich hunderte von Kunden-Pkw, die Lärm und Abgase verursachen und, laut bisheriger Planung des Kundenplatzes, die Abgase direkt auf unser unmittelbar angrenzendes Grundstück blasen
 - zudem würden die Scheinwerfer der Kunden-Pkw in kurzen Abständen insbesondere in den Abendstunden und zur Winterzeit direkt in unsere Fenster scheinen lassen
 - permanent klappernde Einkaufswagen die über S-Pflastersteine geschoben werden
 - Kundengespräche, Autotürenklappen, quietschende Reifen etc.
 - regelmäßig "freundliches Hupen" gehört ja auch zur "Kunden-Kommunikation" dazu
 - außen verbaute Kühlungsklimageräte werden insbesondere in den Sommermonaten wahrscheinlich ununterbrochen Lärm emittieren
 - die Beleuchtung des Parkplatzes könnte unser unmittelbar angrenzendes Privatgrundstück Tag und Nacht hell erleuchten lassen
 - neugierige Blicke von Kunden würden direkt vom Parkplatz in unseren Garten und in unser Haus möglich sein.

Weiterhin bitte der Bürger Nr. 5 darum, im Falle einer Bauausführung folgende, aus seiner Sicht erforderliche Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Der Lieferverkehr muss unmittelbar von der Neindorfer Straße erfolgen und darf nicht hinter dem (ALDI-)Gebäude an unseren Grundstücken angrenzend entlangführen. Zudem muss er zeitlich beschränkt werden (z. B. kein nächtlicher Anlieferverkehr und zu späten Abendstunden)
- die Kundenplatzplätze dürfen nicht, wie bislang in den vorliegenden Plänen vorgesehen, quasi direkt an unser Grundstück angrenzen, sondern müssen im gehörigen Abstand und durch dazwischen liegende hohe Erdwälle mit entsprechenden Baumbewuchs geschützt werden
- Maßnahmen zur Vermeidung von erhöhten Abgasemissionen sind umzusetzen, in dem die Anzahl der Parkplätze zu begrenzen ist und durch einen angelegten Schutzwall mit wirksamer Höhe auf ein Minimum zu halten
- Schallschutzmaßnahmen sind herzustellen (Schallschutzwände und / oder Erdwälle mit geeignete Bepflanzung z. B. Bäume / Sträucher)
- Sichtschutzmaßnahmen, um die direkte Einsicht in unser Haus zu verhindern
- Lichtschutzmaßnahmen, um sowohl durch Kunden-Kfz als auch Parkplatzbeleuchtung unser Grundstück nicht permanent "erleuchten" zu lassen
- Zutrittsschutzmaßnahmen sind durch geeignete Zäune bzw. Absperrungen sicherzustellen

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020“**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

- Grund- und Schichtenwasserentsorgung sind durch Entwässerungsmaßnahmen zu regulieren bzw. sicherzustellen.

6. Bürger Nr. 6

Stellungnahme vom 07.03.2019

Der Bürger Nr. 6 weist auf folgende mögliche negative Begleiterscheinung der Planung hin:

Lärm

Durch den geplanten ALDI Markt werde es für ihn zu einer erheblichen Lärmbelastung kommen. Die insbesondere in den üblichen Erholungszeiten, spät nachmittags, abends und am Wochenende zu Beeinträchtigungen für ihn führen wird. Darunter fallen:

- Kunden- und Anlieferfahrzeugverkehr
- Parkende Fahrzeuge mit laufendem Motor, parkende Kühlfahrzeuge mit laufender Klimaanlage
- Klimaanlagen oder Kühlaggregate des Gebäudes
- Abfallentsorgung
- Bewegung von Einkaufswagen auf dem dazugehörigen Parkplatz

Weiterhin bitte der Bürger Nr. 6 darum, im Falle einer Bauausführung folgende, aus seiner Sicht erforderliche Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Auflagen zur Einrichtung eines mind. 3 Meter breiten Grünstreifens zu seinem Grundstück
- Auflagen zur Errichtung eines Schutzwalls und Bepflanzung mit hohen einheimischen Gehölzen, mit der Maßgabe den Lärm von seinem Grundstück fernzuhalten.

Abgase

Die Städtebaulichen Konzepte A-C sehen jeweils unmittelbar angrenzend an den Gärten der Wohngrundstücke Böttcherweg 39 und 39A Parkplätze vor. Zu weiteren angrenzenden Wohngrundstücken ist eine Lieferzone geplant. Durch den KFZ und Lieferverkehr sei er als Anwohner den gesundheitsgefährdenden Abgasen direkt ausgesetzt. Die Nutz- und Erholungsmöglichkeiten in seinem eigenen Garten würden für ihn erheblich eingeschränkt.

Zur Minderung der Auswirkungen beantragt der Bürger Nr. 6:

- Auflage zur Einrichtung eines mind. 3 Meter breiten Grünstreifens zu seinem Grundstück
- Auflagen zur Errichtung eines Schutzwalls und Bepflanzung mit hohen einheimischen Gehölzen, mit der Maßgabe den Lärm von seinem Grundstück fernzuhalten.

Licht

Durch den geplanten ALDI Markt entstünden für ihn als Anwohner verschiedene negative Auswirkungen durch Licht. Parkplatz- und Gebäudebeleuchtung sowie Lichtreklame können sein Grundstück und Wohngebäude bestrahlen und insbesondere im Winter zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Der Parkplatzverkehr führt bei Umsetzung

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung des FNP 2020“

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

eines der vorliegenden städtebaulichen Konzepte dazu, dass nahezu jedes Fahrzeug auf dem dann angrenzenden Parkplatz in seinen Garten und direkt in sein Wohnzimmer strahlt.

Zur Vermeidung der beschriebenen Situation beantragt der Bürger Nr. 6:

- Auflage zur Errichtung eines Schutzwalls und Bepflanzung mit hohen einheimischen Gehölzen. Gleichzeitung als Sichtschutz seiner Privatsphäre.
- Auflage zur Parkplatz- und Gebäudebeleuchtung sowie Lichtreklamen, die das bestrahlen seines Grundstückes verhindern.

Hoch-, Oberflächen- und Abwasser

In den vergangenen Jahren ist es wiederkehrend zu kritischen Hochwassersituationen an der Neindorfer Straße und der Wiesenstraße gekommen. Unter anderem im Juli 2017 mit einer zeitweisen Sperrung der Neindorfer Straße.

Unvergessen ist ihm auch der Starkregen 2007 mit großflächigen Überschwemmungen und voll gelaufenen Kellern auf den Wohngrundstücken zwischen Böttcherweg und Bahnlinie. Insbesondere das jetzt für den Aldi Markt vorgesehene Grundstück verwandele sich in einen 2 m breiten Fluss bis hin zur Neindorfer Straße.

In diesen Situationen gebe es zudem immer auch einen Rückstau bis in die Abwasserleitungen der anliegenden Wohngebäude.

Die Wiese an der Neindorfer Straße / Bahnlinie erfüllt für das Hoch-, Oberflächen- und Regenwasser eine besonders wichtige Funktion, da sie wie ein Schwamm sehr viel Wasser aufnimmt und zurückhält. Durch die Bebauung mit einem großen ALDI Markt und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen würde diese Funktion verloren gehen.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen beantragt der Bürger Nr. 6:

- Die Verringerung der zulässigen Größe des ALDI Marktes und der Parkplatzflächen.
- Auflage zur Vermeidung von Versiegelungen der Parkplatzflächen.
- Auflage zu einer umfangreichen Regenrückhaltung durch Zisternen für das neue Gebäude, entsprechend denen für das neue Wohngebiet „Über dem Okertal“.
- Die Beibehaltung des Entwässerungsgrabens zwischen Böttcherweg und Neindorfer Straße
- Maßnahmen zur Verhinderung des Abwasser Rückstaus im Böttcherweg

Naturschutz

In den durch den Bauherren beauftragten Untersuchungen „- Faunistischer Fachbeitrag – zum Bauvorhaben Neindorfer Straße in Wolfenbüttel „ wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, um keine „Verbotstatbestände hinsichtlich des speziellen Artenschutzes“ auszulösen:

- Ein Verlust an Gehölzbeständen sei entsprechend durch Pflanzung ausschließlich heimischer Gehölze auszugleichen.

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020“**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

- Aufwertung des Eingriffsgebietes als Nahrungshabitat für Brutvögel z.B. durch Anlage naturnah gestalteten, blühenden Saumstreifen, die sich bis zur Samenreife entwickeln können.

Des Weiteren wurden in der o.g. Untersuchung Zwergfledermäuse festgestellt, die als „strenge zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse“ gemäß FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992) gelten. Das nachgewiesene Jagdgebiet der Zwergfledermäuse erstreckt sich entlang der Grenze zu den benachbarten Wohngrundstücken und schließt diese mit ein. Gemäß Untersuchung sind die Maßnahmen auch geeignet negative Einflüsse auf die vorkommenden Fledermäuse zu minimieren.

Aufgrund der aktuell geplanten Größe des ALDI Marktes und der dadurch erforderlichen Parkplätze ist die Umsetzung dieser Maßnahme nahezu unmöglich. Der Bürger Nr. 6 beantragt daher:

- Die Verringerung der zulässigen Größe des ALDI Marktes und die Reduzierung der Parkplätze zu den angrenzenden Wohngebäuden.
- Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen in Form von Pflanzung heimischer Gehölze und Anlagen eines blühenden Saumstreifens zu den angrenzenden Wohngebäuden.

Die o.g. Untersuchung hat das Vorkommen zu schützender Nagetiere und seltener Insekten (Hochwassergebiet) sowie die Auswirkungen auf das Jagdgebiet von Greifvögeln und seltene Pflanzenarten nicht berücksichtigt. Der Bürger Nr. 6 beantragt daher:

- Die Durchführung einer ganzheitlichen Untersuchung zum Naturschutz.

7. Bürger Nr. 7

Stellungnahme vom 07.03.2019

Der Bürger Nr. 7 weist auf folgende mögliche negative Begleiterscheinung der Planung hin:

Im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) ist geschrieben:

§3 Begriffsbestimmungen

- (1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.*
- (2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.*

Bislang wurde in keinem einzigen Satz über die Belästigungen der unmittelbaren Nachbarschaft (Einfamilienhäuser) Stellung noch Rücksicht genommen, was aus den minimalen Grenzabständen in den Entwürfen zu entnehmen ist.

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020“**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

Folgende Aufzählungen würden die Wohnqualität dramatisch verschlechtern, wenn diese nicht entsprechend berücksichtigt werden.

- Belästigungen durch Autoabgase (gesundheitsgefährdend)
- Autotüren und Kofferraumdeckel zuschlagen, pro Auto mit einer Person wenigstens 3-mal!
- Belästigungen durch Kundenunterhaltungen
- Belästigungen durch klappernde Einkaufswagen
- Bedingt durch die enge Parkplatzsituation, kommt es zu unnötiger Rangiererei und hupen.
- Beleuchtung des Marktes und des Parkplatzes
- Belästigung durch Leuchtreklame
- Kühlaggregate, die häufig an- und ausgehen oder im Sommer ständig durchlaufen. Ein schlafen bei offenen Fenstern wird unmöglich.
- Geräuschbelästigung durch eine Müllpressanlage

Unser Schlafzimmerfenster zeigt zum Süden sowie Westen und wir schlafen bei offenem Fenster. Wie sorgen Sie dafür, dass wir ungestört schlafen können?

Im Flächennutzungs- und Bebauungsplan werden die aktuellen Bepflanzungsflächen für die Lärm,- und Geräuschminderung von der Neindorfer Straße und der Bahnlinie nicht berücksichtigt.

Bereits im aktuellen Bebauungsplan wurde wegen Zugverkehr am Tage eine Bepflanzungsfläche vorgesehen. Seit längerer Zeit fahren die Züge nicht nur tagsüber, sondern auch bis in die Nacht. Deshalb ist für die bereits vorgesehenen Bepflanzungsflächen noch mehr Platz einzuplanen, um einen angemessenen Lärmschutz zu ermöglichen. Auch dies wurde in den aktuellen Plänen für den ALDI-Markt nicht berücksichtigt.

Die Pflanzbindungsflächen an der Neindorfer Straße gelten als Ortsgestaltung und als Geräuschminderung und sind in dem geplanten Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen und müssen entsprechend hergestellt werden.

Laut BauGB §34 heißt es: Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden!

Es gibt hier nur Einfamilienhäuser mit Gärten, die zur Erholung genutzt werden.

Wie passt dann ein ALDI-Markt ins Ortsbild?

Wie wollen Sie den Verlust an Lebensqualität wieder gut machen, wenn hier so ein überdimensionaler Markt gebaut werden soll?

Was tun Sie dafür, dass den Anforderungen für gesunde Wohnverhältnisse nachgekommen wird?

Ein ALDI-Gebäude, wie in der Grauhofstraße, passt nicht in eine Einfamilienhausbebauung. Wird es entsprechende Auflagen geben, z.B. niedrigere Traufhöhe, eine Sattel- oder Schrägdach Bauweise, um eine Beschattung zu vermeiden und ebenfalls entsprechend großzügige Grenzabstände?

Wird man den Maßnahmenvorschlägen aus dem Faunistischen-Fachbeitrag folgen und eine Dachbegrünung oder weitere Kompensationsbereiche schaffen,

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020"**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

Durch die tiefe Lage der Grundstücke muss über tiefe Schächte Schichtenwasser abgepumpt werden. Durch die Bebauung darf das Abfließen des Schichtenwassers nicht verschlechtert werden, um zusätzliche Energiekosten für das Abpumpen zu vermeiden.

Ähnliches gilt für die Oberflächenentwässerung, damit nicht nochmal, wie im Jahr 2007, hohe Elementarschäden an unseren Gebäuden entstehen.

Laut dem Faunistischen-Fachbeitrag sind einige Vogelarten nicht berücksichtigt worden, u.a. Grünspecht, Buntspecht, Stieglitz, Rotkelchen, Kohlmeisen sowie Schwarzmeisen und Eichelhäher. Anscheinend wird hier die Artenvielfalt unterschätzt.

Die Nutzung der eigenen Gartenanlage zur Erholung und Entspannung wird sich durch die geplante Bebauung nachteilig auswirken und müsste laut BauGB §39-§44 entschädigt werden.

Des Weiteren ergeben sich zusätzliche Nachteile, die bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht ausreichend berücksichtigt wurden:

- Die Verkehrssituation auf der Neindorfer ist durch den Bahnübergang und die parkenden Autos ab der Wiesenstraße bereits nicht optimal. Eine weitere Zunahme des Verkehrs durch einen Nahversorger würde die Lärm- und Emissions-Situation verstärken und die Wohnsituation an der Neindorfer Straße weiter verschlechtern.
- Laut bestehendem Bebauungsplan mussten die direkten Anwohner der Neindorfer Straße auf eigene Kosten einen Lärmschutzwall errichten, um die Wohnqualität zu erhalten und jetzt will man noch mehr Verkehr durch die Neindorfer Straße schleusen?
- Bereits wenige wartende Fahrzeuge am geschlossenen Bahnübergang würden die Ein- und Ausfahrt von einem potentiellen Discounter stark behindern.
- Aktuell ist der Bahnübergang 42x am Tag geschlossen, diese Problematik ist zu berücksichtigen.
- Die Erreichbarkeit aus östlicher Richtung der Halberstädter Straße ist verkehrstechnisch über die Kreuzung Lindener Straße für Linksabbieger sehr schlecht, was dazu führen wird, das mit erheblich mehr Verkehr über die Wendessender Straße, sowie In den Schönen Morgen und Wiesenstraße zu rechnen ist. Die 30er Zonen werden dadurch erheblich mehr belebt und unfallträchtiger, wodurch auch hier mit erheblichen Immissionsbelastungen zu rechnen ist.

Sollte sich die Ansiedlung des ALDI-Marktes nicht verhindern lassen, seien folgende Vorschläge zu den bereits aufgeführten Punkten zur Umsetzung zu berücksichtigen.

- Großzügige Grenzabstände
- Sicht und Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. an der Friedrich-Ebert Straße
- Abgewendete Gebäude- und Parkplatzbeleuchtung von den direkten Anwohnergrundstücken bzw. Verwendung einer Niederflurbeleuchtung
- Schaffung einer Kompensationsfläche als Nahrungs-, Jagd- und Bruuthabitat, sowie Oberflächenwasserversickerung

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020“**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

- Einsatz von Flüsterasphalt/Drain-Asphalt auf den Fahrspuren des Marktes, womit die Fahrgeräusche der Autos und der Einkaufswagen reduziert werden

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020“**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange
gem. § 4 (1) BauGB

1. Landkreis Wolfenbüttel **Stellungnahme vom 13.02.2019**

Zu den Planungsabsichten gebe ich den Hinweis, dass sowohl die Darstellung der Grenze des Überschwemmungsgebiets als auch der diesbezügliche Gesetzesbezug in der Planzeichenerklärung veraltet sind.

Neben dem schmalen Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, der sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Oker befindet, liegen größere Bereiche der Flurstücke 34/279 und 34/280 auch im Hochwasserrisikogebiet.

2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig **Stellungnahme vom 18.03.2019**

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe des geplanten Gebietes ein Betriebsbereich im Sinne der Störfall-Verordnung (Imperial Chemical Logistics GmbH, Wendessener Str.) existiert. In diesem Zusammenhang wird die Würdigung des § 50BlmSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS- 18 der Kommission für Anlagensicherheit beim BMU“ Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BlmSchG“ empfohlen.

3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen **Stellungnahme vom 05.03.19**

1. Keine vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen

Da die betroffene Fläche keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, durch die umgebende Bebauung bereits vorbelastet ist und sich aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnitts und der bereits vorhandenen Bebauung nicht als landwirtschaftliche Fläche eignet, kann die Landwirtschaftskammer Niedersachsen der Inanspruchnahme für bauliche Zwecke zustimmen.

2. Emissionen der Grünlandflächen

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich noch eine Grünlandfläche, durch deren landwirtschaftliche Nutzung Emissionen wie Stäube und Lärm in den Geltungsbereich hineinreichen können, die als ortsüblich zu tolerieren sind. Das Konfliktpotenzial halten wir diesbezüglich im Hinblick auf die künftige Nutzung des Geltungsbereichs durch den Einzelhandel für gering, weisen dennoch darauf hin.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landwirtschaftliche Gebäude, Hofstellen oder Wege sehen wir durch die Planungen nicht betroffen. Da im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, weist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen bereits jetzt darauf hin, dass solche Maßnahmen gemäß § 15 (3) BNatSchG unter größtmöglicher Schonung landwirtschaftlicher Flächen sowie Berücksichtigung agrarstruktureller Belange anzulegen sind. Daher hält die Landwirtschaftskammer Niedersachsen die Umsetzung flächensparender Maßnahmen für geboten, wofür sich beispielsweise Flächenentsiegelungen, die ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen anbieten, sowie die Umsetzung von produktionsintegrierten Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen.

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung des FNP 2020“

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB

4. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Stellungnahme vom 08.03.2019

Hinweis:

Das Plangebiet „SO Neindorfer Straße“ liegt z.T. im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Oker. Das ÜSG Oker wurde vom Landkreis Wolfenbüttel festgesetzt und wurde im Amtsblatt des Landkreises am 30.09.2013 bekanntgemacht.

Zudem liegt für den Bereich eine Hochwassergefahrenkarte HQextrem vor und sollte bei dem Verfahren ebenfalls beachtet werden. Die Karte kann über den Umweltkartenserver heruntergeladen werden (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Oker/Oker_Blatt04_HWGGK_L.pdf)

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Untere Wasserbehörde des Landkreises zu beteiligen ist, da geprüft werden muss, ob ggfs. eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG notwendig ist.

5. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel Stellungnahme vom 07.03.2019

Nach den vorliegenden Unterlagen sind von den Planungen Waldflächen weder direkt noch indirekt betroffen. Daher ergeben sich hinsichtlich der vom Forstamt Wolfenbüttel zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft keine Einwendungen oder Anmerkungen.

6.1. Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigung Stellungnahme vom 04.03.2019

Sofern in den anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, macht das LGLN darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 17 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfiehlt das LGLN den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bittet das LGLN um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, das über folgenden Link abzurufen ist:

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

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

1. Empfehlung: Luftbildauswertung

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung des FNP 2020"

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis :

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

**6.2. Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Kampfmittelbeseitigung Stellungnahme vom 02.07.2019**

Die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe beigefügte Kartenunterlage).

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

7.ABW Stellungnahme vom 08.03.2019

1. Regenwasserentsorgung

Die Vergrößerung oder Beschleunigung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet ist gem. § 5 (1) NrA WHG zu vermeiden. Für die Ermittlung des Drosselabflusses ist zu berücksichtigen, dass dem Vorfluter oder Kanalnetz keine höhere Regenwassermenge in l/s zugeleitet werden soll, als bei einem 15-minütigen Regenereignis mit der Wiederkehrhäufigkeit n = 1 aus dem unbebauten Plangebiet abfließen würde. Der Drosselabfluss ist auf maximal 10 l/s begrenzt.

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020"**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange
gem. § 4 (1) BauGB

Das Rückhaltevolumen für das Plangebiet ist mit mindestens 25 Liter je Quadratmeter
angeschlossener versiegelter Fläche zu bemessen. Im Falle nachweislich geeigneter
Bodenverhältnisse (Gutachten) kann alternativ eine Versickerung beantragt werden.

Zur Einleitung des gedrosselten Regenwasserabflusses ist ein Regenwasserhauptkanal im
öffentlichen Bereich in unmittelbarer Nähe. Die Haus-Anschlüsse müssen hergestellt werden
und sind gesondert zu beantragen.

Alternativ zur Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal wäre eine Ableitung des
Drosselabflusses in den nördlich vom Grundstück gelegenen Graben möglich. Eine Erlaubnis
hierfür ist beim Landkreis Wolfenbüttel, untere Wasserbehörde, einzuholen.

2.Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist in Richtung Böttcherweg zu führen. Der Hausanschluss ist
gesondert zu beantragen.

3.Retentionsraum

Sämtliche förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenzen aus HO 100
beziehungsweise geplante Grenzen sind zu beachten. Durch die Bebauung des Plangebietes
zurückgebauter Retentionsraum ist zu ersetzen.

8. Polizeiinspektion SZ/PE/WF

Stellungnahme vom 04.03.2019

Städtebauliches Konzept Vorentwurf - Variantenvergleich

Die Varianten A und C sind aus Gründen der Verkehrssicherheit vergleichbar. Unter dem
Aspekt der Kriminalprävention bzw. Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärmemissionen
würde eher Variante C empfohlen.

9. Deutsche Bahn AG

Stellungnahme vom 11.03.2019

Hinweise zur Planung

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf
der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet
werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer
Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktion der
Tiefenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften
jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen
gerechnet werden muss.

Instandhaltungsarbeiten und Erneuerungen der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen
(insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube,
elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an
benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen
diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan
festzusetzen.

Aufgrund der geplanten Streckenerweiterung und der ggf. geplanten Verkehrsstation Linden
ist der Aufgabenträger Regionalverband Großraum Braunschweig, Frankfurter Straße 2,
38122 Braunschweig ebenfalls am Verfahren zu beteiligen.

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020"**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange
gem. § 4 (1) BauGB

10. Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V.

Stellungnahme vom 07.03.2019

1. Verlust der Bienenweide

Die geplante Bebauung ist OK. Der überplante Geltungsbereich war vorher ein alter Hühnerstall und wurde danach als Lagerhalle genutzt. Das Niedersächsische Landvolk weist darauf hin, dass ein Großteil des Grundstückes als Wiese gedient hat. Durch die Realisierung der Planung geht bedauerlicherweise hier natürlich Bienenweide und Insektengebiet verloren.

2. Verengung der Neindorfer Straße

Unbedingt und mit Nachdruck weist das Niedersächsische Landvolk auch darauf hin, dass die "Neindorfer Straße" nicht weiter verengt oder eine weitere Verkehrsinsel "aufgestellt" werden darf.

Die Landwirtschaft hat mit ihren Maschinen schon jetzt tlw. Probleme beim Befahren. 3,5 m Außenbreite der Fahrzeuge sind üblich. Dies ist zu beachten!

11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme vom 15.03.2019

1. Fachbereich Bauwirtschaft

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Gesteine in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im Umkreis bis 2 km Entfernung nicht bekannt. Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt im Untergrund des Planungsgebiets setzungsempfindlicher Baugrund vor:

Hierbei handelt es sich zum einen um Lockergestein (Auelehm) mit geringer Steifigkeit und geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit. Zum anderen liegen im südlichen Bereich der Flurstücke wasserempfindlicher Ton und Tongesteine mit geringer bis mittlerer Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen) und/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/cardomap3D>) 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.

2. Landwirtschaft und Bodenschutz

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf der
**Flächennutzungsplanänderung „F6 „SO Neindorfer Straße“, 6. Änderung
des FNP 2020"**

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange
gem. § 4 (1) BauGB

Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen
und der Archivfunktionen vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses im Umweltbericht
ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen
werden. Analog gibt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine funktionale
Betrachtungsweise des Bodens vor (vgl. § 2 BBodSchG).

Das LBGE empfiehlt - ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung - die Darstellung der
für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und
Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der
Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und
Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.

Weitere Hinweise, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Bodenschutzes in
der Umweltprüfung berücksichtigt werden sollten, finden sich im Leitfaden "Bodenschutz in der
Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der
Bauleitplanung" (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf).

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere aktualisierte
Bodenkarte i.M. 1 : 50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen
für schutzwürdige Böden und zu diversen Empfindlichkeiten (<http://nibis.lbeg.de/cardomab3/#>).

Es wird angemerkt, dass in den uns vorliegenden Planunterlagen der Hinweis auf die Lage in
Erwartungsflächen für Bodenbelastungen fehlt. Laut den Datengrundlagen des Landesamtes für
Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sind die Flächen des Plangebietes von der Oker potenziell
überflutungsgefährdet. Die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte des Harzes und die damit
einhergegangenen Schwermetallverlagerungen (u.a. Arsen, Blei, Cadmium) über die Harzer
Wasserläufe haben flussabwärts zu schweren Bodenbelastungen geführt. Es besteht die
Möglichkeit, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden.

Wir empfehlen die Kennzeichnung in den Planungsunterlagen und der Planzeichnung/
Planzeichenerklärung als Warnfunktion. Nähere Informationen zu den Flächen sind zu den Flächen
sind bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.