

Samtgemeinde Boldecker Land



Es wird festgestellt und hiermit
beglaubigt, dass die Abschrift des
Flächennutzungsplanes mit der
vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Flächennutzungsplan 20. Änderung

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde diese 20. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Weyhausen, den 22. JAN. 2025

gez. P. Rymas
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 22. JAN. 2025

gez. P. Rymas
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2011  LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen,
Landesvermessung und Geobasisinformation

Planverfasser

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 09/01/2025

gez. Li, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Veröffentlichung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 dem Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 20.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung wurden vom 28.09.2023 bis einschließlich 03.11.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Weyhausen, den 22. JAN. 2025

gez. P. Rymas
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise die 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in seiner Sitzung am 19.12.2024 beschlossen.

Weyhausen, den 22. JAN. 2025

gez. P. Rymas
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel

Genehmigung

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 6121-02/30/20) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gem. § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 10.02.2025

gez. Holzmüller
(Landkreis Gifhorn)

Siegel

Der Rat der Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:
.....) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Wegen der Auflagen/ Maßgaben hat die Samtgemeinde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Betroffenen sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeister)

Bekanntmachung und Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 28. FEB. 2025 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 28. FEB. 2025 wirksam geworden.

Weyhausen, den 10. MRZ. 2025

gez. P. Rymas
(Samtgemeindebürgermeister)

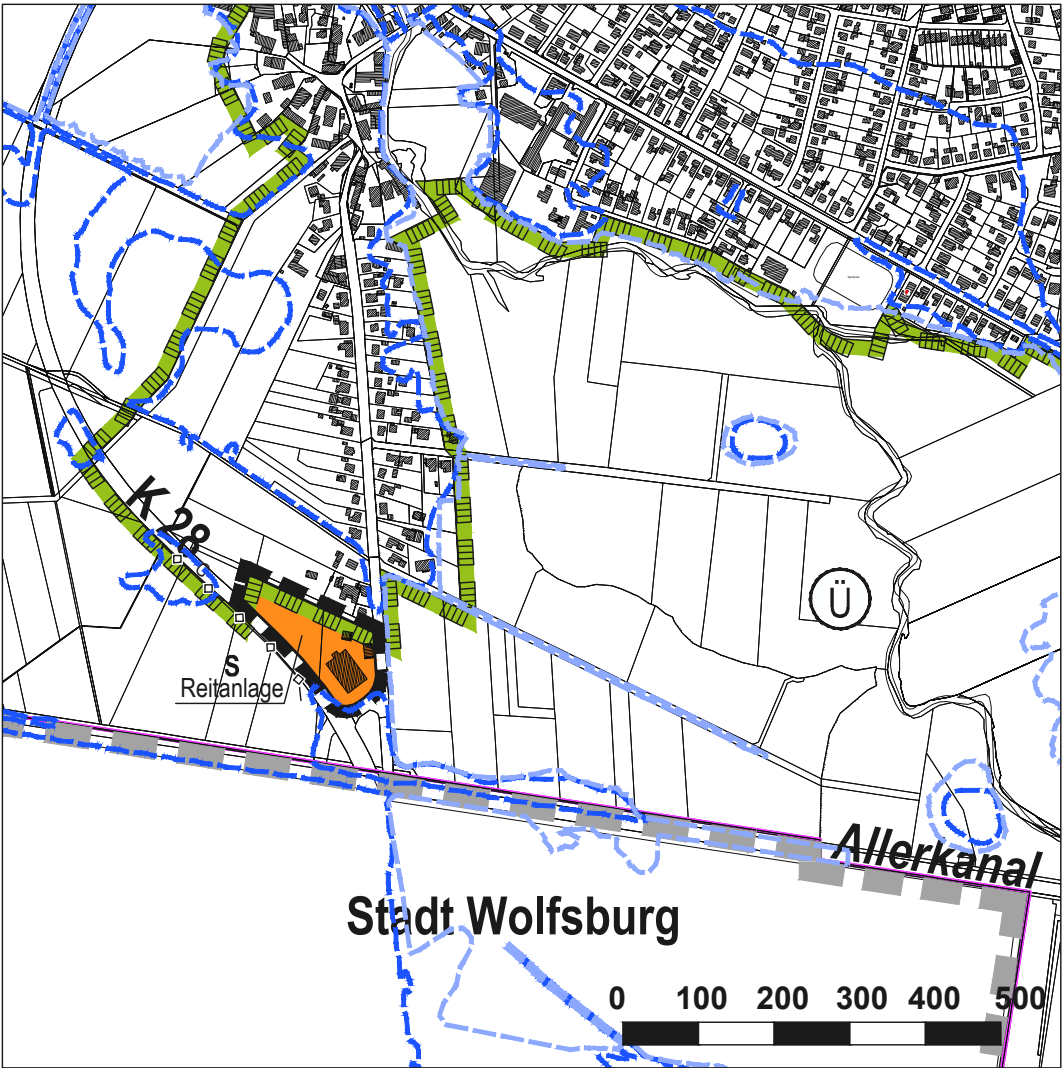
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

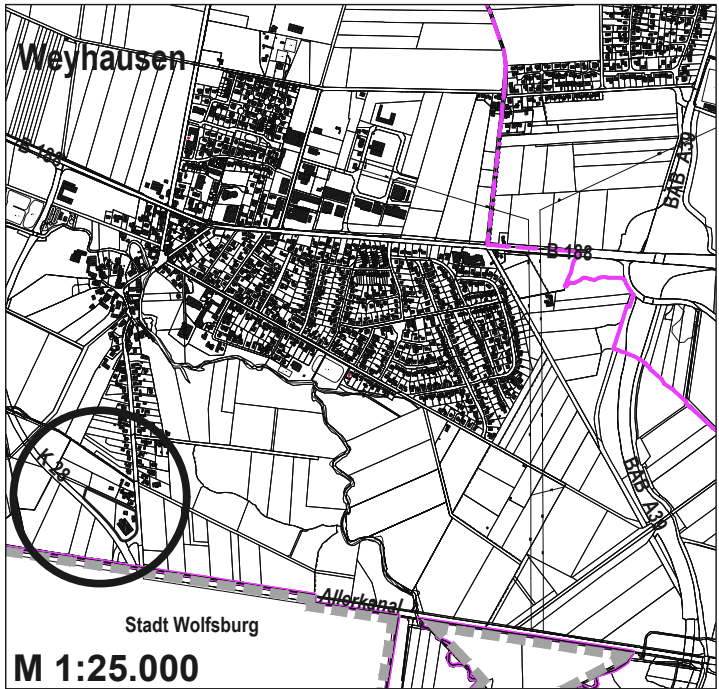
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeister)



Samtgemeinde Boldecker Land Flächennutzungsplan 20. Änderung



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen
M Gemischte Bauflächen
G Gewerbliche Bauflächen
S Sonderbauflächen
-S Sonderbauflächen, Windenergie

Handel Zweckbestimmung, bspw. Handel

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Öffentliche Verwaltungen
Schule
Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Ruhender Verkehr
Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität
Gas
Erdöl
Ablagerung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten

Grünflächen

Grünfläche

Zweckbestimmungen:

Parkanlage
Spielplatz
Sportplatz
Festplatz

Friedhof
Ehrenfriedhof
Schießanlage
Bolzplatz

Dauerkleingärten
Erwerbsgärtnerei
Sonstige Gärten
Badeplatz, Freibad

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, mit Rekultivierungsziel

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet
Geschützter Landschaftsbestandteil
§ 30 Biotope
Naturdenkmal

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen aus- sere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Natur- gewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Rohstoffsicherungsgebiet

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr. Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr.

verfüllte Bohrlöcher

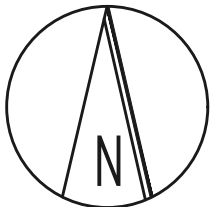
Umgrenzung von Flächen mit ungünstigen Baugrundverhältnissen

Moorerde / Torf

Richtfunktrasse
Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung beachten
Maststandort

Grenze der Samtgemeinde Boldecker Land

Lage des Änderungsbereichs der 20. Änderung



M 1:10.000
im Original

Weyhausen
Wirksame Fassung
(GV 12.2024)

Begründung zur
20. Änderung des Flächennutzungsplans
(Gemeinde Weyhausen)

Wirksame Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

 Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Inhalt:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
3.0 Umweltbericht	9
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	9
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	11
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	16
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	17
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	17
3.3 Zusatzangaben	17
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	17
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
3.3.4 Quellenangaben	18
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	19
5.0 Flächenbilanz	19
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	19
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	21
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	21
7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	21
8.0 Zusammenfassende Erklärung	21
8.1 Ziel der Planung	21
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	21
9.0 Verfahrensvermerk	24

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Boldecker Land liegt im Osten des Landkreises Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde erstreckt sich über rd. 7.000 ha. Mit Stand August 2024 lebten in der Samtgemeinde ca. 11.150 Einwohner. Davon entfielen ca. 2.850 Einwohner auf die Ortschaft Weyhausen. Die Samtgemeinde umfasst die Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen.

Nördlich und nordöstlich des Samtgemeindegebietes grenzt die Samtgemeinde Brome an, südöstlich und südlich die Stadt Wolfsburg, südwestlich die Samtgemeinde Isenbüttel und westlich die Gemeinde Sassenburg. Wolfsburg als Oberzentrum ist wichtiger Bezugspunkt für die Samtgemeinde Boldecker Land. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

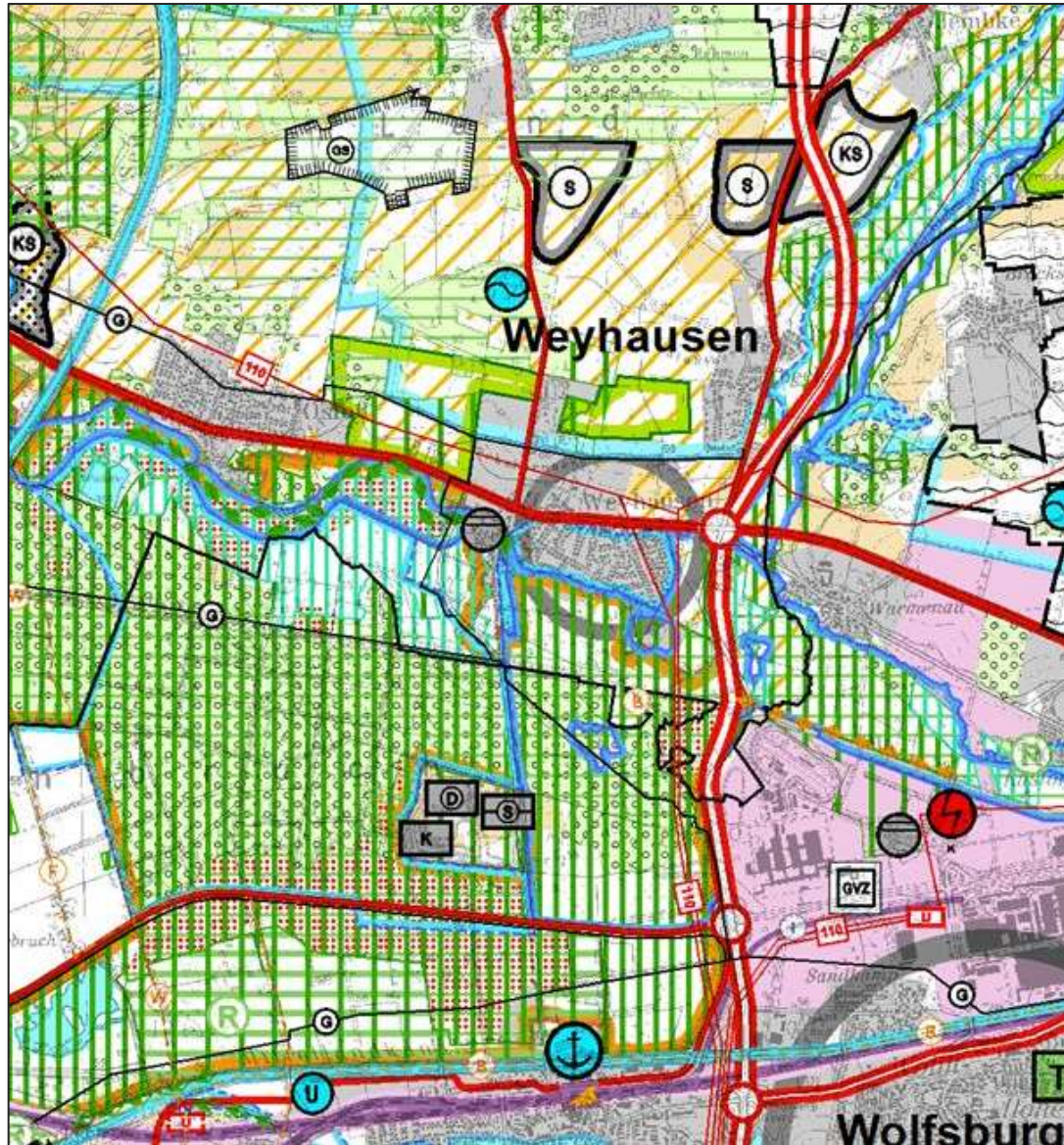
Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Samtgemeinde Boldecker Land innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln sowie die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Samtgemeindegebiet in Ost-West-Richtung querende Bundesstraße B 188 sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Trasse der Autobahn 39 (vorhandene Trasse und geplante Erweiterung). Die Verkehrswege sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung festgelegt. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Dabei misst das RROP der Bundesstraße B 248 sowie der Kreisstraße K 28 als wesentliche Nord-Süd-Verbindungen in der Samtgemeinde eine regionale Bedeutung zu. Ein Autobahnanschluss an die BAB 39 besteht in der Mitgliedsgemeinde Tappenbeck. Westlich des Samtgemeindegebietes verläuft der Elbe-Seitenkanal im "Vorranggebiet Schifffahrt".

Als "Vorranggebiete Natur und Landschaft" sind im Wesentlichen die Niederungen der Aller sowie der kleinen Aller festgelegt. Die Vorrangdarstellung in diesen Gebieten ist zumeist auch durch Vorranggebietsfestlegungen für die Wasserwirtschaft bzw. durch "Vorbehaltsgebiete Erholung" überlagert. Die Flächen der Aller sowie der Bereich südlich sind als Natura 2000 Gebiet festgelegt. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), Leine, untere Oker", welches südlich der B 188 auf der Höhe Weyhausen/ Osloß beginnt. Zugleich bestehen in diesem Bereich auch das EU Vogelschutzgebiet "Barnbruch" sowie das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg". In Ergänzung der "Vorranggebiete Natur und Landschaft" befinden sich nordwestlich und nordöstlich von Weyhausen "Vorranggebiete Freiraumfunktionen". Südlich von Bokensdorf und Jembke befinden sich "Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung" (Sande und Kiessande). Die überwiegenden Flächen des Samtgemeinde-

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP)* – zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2022; Hannover

gebietes liegen in einem "Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung", dem Trinkwasserschutzgebiet Brackstedt/ Weyhausen. Außerhalb der Siedlungsgebiete und Forsten besteht für den größten Teil des Gemeindegebiets eine Festlegung als "Vorranggebiet Landwirtschaft".



(Abb. 1 – Auszug aus dem RROP für den Bereich der Gemeinde Weyhausen)

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Samtgemeinde Boldecker Land bildet die Gemeinde Weyhausen als Grundzentrum an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße 188 mit der Bundesstraße 248 sowie der Autobahn 39. Der Ort gehört zu den eher kleineren Grundzentren. Neben der Landwirtschaft besitzt die Gemeinde eine besondere Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort. Die Lage zu dem benachbarten Oberzentrum Wolfsburg und dem nahegelegenen Mittelzentrum Gifhorn ist gut. Der Hauptmobilitätsstrom ist auf Wolfsburg ausgerichtet.

Als Grundzentrum hat Weyhausen eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten am Ort der zentralen Funktionszuweisung herbeizuführen sowie Arbeitsplätze und Infrastrukturen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche am südlichsten Ortsrand von Weyhausen, in direkter Nähe zum Allerkanal. Der Planbereich befindet sich direkt zwischen der Fallersleber Straße und der K 112. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde weist hier Fläche für die Landwirtschaft aus. Die vorliegende Planung hat die planerische Vorbereitung zur Absicherung der bestehenden Nutzung zum Ziel. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Reitanlage.

Der Änderungsbereich gehört lt. Landschaftsrahmenplan zur kleinen Allerniederung und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ als Bereich für den Vorrang zur Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (Z III 1.4 (7)) enthalten. Da die Nutzung bereits vorhanden ist und nur im Bestand abgesichert werden soll, kann nicht unterstellt werden, dass die Planung nicht mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar ist. Weitere Festlegungen bestehen nicht für den Planbereich.

Östlich, südlich und westlich grenzen Natura-2000-Gebiete an den Änderungsbereich an (Z III 1.3 (1)). Diese sind gleichzeitig als Vorbehaltsflächen für den Hochwasserschutz enthalten und gehen östlich des Änderungsbereiches in Vorrangflächen (Z III 2.5.4 (4)) über, da es sich um Verordnungsflächen der Aller (Überschwemmungsflächen) handelt. Nördlich befindet sich die vorhandene Ortslage von Weyhausen, im Süden schließen sich weiträumig Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Z III 1.4 (6/8)), zugleich Vorranggebiete für die Erholung (Z III 2.4 (4)) sowie für Wald zur Vergrößerung des Waldanteils (G III 2.2 (6)) an. Direkt südlich verlaufen eine Rohrfernleitung für Gas ((Z IV 3.3 (3)) und mit dem Allerkanal ein regional bedeutsamer Wasserwanderweg (Z III 2.4 (12/13)) sowie die Gemarkungsgrenze.

Unter Bezugnahme auf das Planungsziel, der Absicherung einer bestehenden Nutzung, besteht hinsichtlich der o. g. raumordnerischen Vorgaben für den Änderungsbereich und die Umgebung keine grundsätzliche Unvereinbarkeit.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung, der 19. Änderung des Flächennutzungsplans (Neuaufstellung 2002) der Samtgemeinde Boldecker Land, entwickelt. Nummerisch stellt zwar die 19. Änderung die letzte Änderung des Flächennutzungsplans dar, zeitlich wurde jedoch die 11. Änderung zuletzt wirksam. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt für den Änderungsbereich Landwirtschaftsfläche dar.

Für die Ortslage Weyhausen wurde zuletzt im Rahmen der 11. Änderung eine neue Wohnbebauung im Bereich der B 188 vorbereitet. Die 21. und die 22. Änderung befinden sich in Aufstellung und haben die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen in Weyhausen und anderen Gemeinden zum Ziel. Die 7. Änderung wurde eingestellt.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) sind die Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) ausgewiesen. Hier sollen eine bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert sowie Baugebiete im anhängigen Bebauungsplanverfahren bedarfsgerecht ausgewiesen werden.

Die Konkretisierung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird durch den Bebauungsplan "Reitanlage an der K 112 (K28)", den die Gemeinde Weyhausen in einem parallel ablaufenden Verfahren aufstellt, vorgenommen.

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

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

Anlass für die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Absicherung einer bestehenden Nutzung. Da die Nutzung nicht länger über ihre Privilegierung abgesichert ist, soll nun die Darstellung einer Sonderbaufläche/ eines Sondergebietes vorgenommen werden, um nur die bestehende Nutzung eng zu erfassen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den reellen Bestand sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da die Nutzung ja bereits vorhanden ist.

Planungsrechtlich ist durch den Darstellungswechsel von Landwirtschaftsflächen zu Sonderbauflächen von einer Zunahme der Überbauung auszugehen. Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch nicht zu über den Bestand hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da diese bereits eingetreten sind. Konkrete Angaben zu Maßnahmen des Ausgleichs können, aufgrund fehlender Informationen zum Versiegelungsumfang, auf Ebene der Flächennutzungsplan nicht gemacht werden. Dies ist der Konkretisierung durch den Bebauungsplan vorbehalten.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Planungswerke und im Hinblick auf die Nutzung nicht erkennbar. Zur Verifizierung der Einschätzung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Verträglichkeitsprüfung erstellt. Zugriffsverbote werden nach diesem nicht ausgelöst, wenn bestimmte Vorkehrungen getroffen werden.

Ausgleichsmaßnahmen werden mit Hinblick auf das Planungsziel darüber hinaus nicht erforderlich, weil erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgelöst werden.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers hat wie bisher auf dem Grundstück zu erfolgen. Es wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahren eine Entwässerungsplanung erstellt, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gewährleistet

Es wurde aufgrund des Vorhabens und der Immissionsbelastung ein Schall- und Geruchsgutachten erstellt. Ziel ist es, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung organisatorischer Maßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die vorliegende Änderung betrifft ca. 1,3 ha eines als Reitanlage mit Reithalle und Nebenanlagen genutzten Bereiches im Süden von Weyhausen. Die Änderung wird erforderlich, da die Absicherung bisher über eine privilegierte Nutzung im Außenbereich erfolgte, diese ist nun zwischenzeitlich erloschen, weshalb eine planungsrechtliche Absicherung notwendig ist. Zu diesem Zweck wird die für den Bereich dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Reitanlage" geändert.

Die Überplanung als Sonderbaufläche begründet sich in der exponierten Lage der Fläche am Übergang zum Außenbereich. Nach dem Willen des Plangebers sollen lediglich

die bestehende Nutzung abgesichert und das Areal nicht grundsätzlich für eine Bebauung ausgewiesen werden.

Der Planbereich befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Weyhausen, an der Gabelung der Fallersleber Straße/ K 112. Südlich der Gabelung schließt sich das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg" entlang des Allerkanals mit weitläufigen Waldgebieten an.

Da sich in der näheren Umgebung Wohnnutzungen befinden und eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine schalltechnische Ausarbeitung zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse angefertigt ³⁾. Die schalltechnische Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass auch ohne Betrachtung der Vorbelastung die Genehmigung einer neuen Anlage nicht versagt werden darf, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Diese Anforderung wird eingehalten.

Ebenfalls war das Verhalten hinsichtlich der Geruchsemissionen auf dem Gelände – bedingt durch die Hauptnutzung – hinsichtlich der Verträglichkeit für die nördlich angrenzende Bebauung zu überprüfen. In der hierzu erstellten gutachterlichen Stellungnahme ⁴⁾ wird ausgeführt, dass an der unmittelbar nördlich angrenzenden Beurteilungsfläche der Rahmen der zulässigen Geruchsstunden überschritten wird. Es werden daher für die anhängige Beurteilung der planerischen Absicherung und der Genehmigung der Nutzungszulässigkeit organisatorische Maßnahmen vom Betreiber zu treffen sein, die Geruchsbelastung auf das erforderliche Maß zu reduzieren.

Grundsätzlich geht die Samtgemeinde davon aus, dass auf der Grundlage von Fachuntersuchungen sowie im Hinblick auf die bestehende Nutzungszusammenstellung in diesem Bereich, durch entsprechenden Maßnahmen Beeinträchtigungen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können.

Da die neu darzustellenden Bauflächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen, wie Stäube, Gerüche, Geräusche usw., die in das Plangebiet hineinwirken können, im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind.

Die Flächen sind im Osten von der Fallersleber Straße bereits erschlossen. Die Erschließung hinterliegender Flächen erfolgt im Innenverhältnis durch private Wege.

Die Flächen sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits in die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden. Ob sich im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung hier Veränderungen ergeben und dadurch Ertüchtigungen der Ver- und Entsorgung erforderlich werden, kann auf dieser Planungsebene nicht geklärt werden.

Unter Bezugnahme auf das Planungsziel ist auch nicht anzunehmen, dass sich die Menge des von der Fläche abfließenden Oberflächenwassers erhöht. Eine zusätzliche Belastung der umliegenden Vorfluten ist im Rahmen der Planung daher erst einmal nicht anzunehmen. Ungeachtet dessen können im Bebauungsplan, aber auch unter Bezugnahme auf die ohnehin bereits angespannte Situation der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort bei Starkregenereignissen und den angrenzenden Über-

³⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Reitanlage an der K 112" in der Gemeinde Weyhausen*; April 2022, Hannover

⁴⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen in der Umgebung des Bebauungsplans "Reitanlage an der K 112" in der Gemeinde Weyhausen*; Juli 2022, Hannover

schwemmungsflächen der Kleinen Aller, Regelungen getroffen werden, dass der planbedingte Abfluss nicht erhöht werden darf. Als Grundlage hierfür wurde ein Baugrund- und Bodengutachten im Rahmen des Bebauungsplans erstellt und diente als Grundlage für hydraulische Berechnungen. Im Ergebnis sind durch Vorgaben zur Bewirtschaftung, Verschlechterungen durch abfließendes Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich befindet sich zwar nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, allerdings in einem Hochwasserrisikogebiet (HQextrem). Da es sich bei der Planung allerdings nur um die Absicherung des Bestandes handelt, wird das Vorgehen für angemessen erachtet. Es wird zudem auf die von der Unteren Wasserbehörde gegebenen Auflagen zur Bauausführung und zur Nutzung aufmerksam gemacht.

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Änderungsbereich liegen nach Auswertung der einschlägigen Planwerke sowie aufgrund des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags⁵⁾ nicht vor, auch wenn teilweise Bedeutungen einzelner Strukturen bspw. für Buschbrüter oder als Nahrungshabitat für Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden können. Eine Betroffenheit ist allerdings mit Hinblick auf das Planungsziel nicht zu erwarten. Es sind aber im Rahmen der nachgelagerten Verfahren Vorkehrungen zu treffen, um dem Artenschutzrecht in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Erhalt der Gehölzstrukturen im Änderungsbereich, Vorgaben für die Außenbeleuchtung, Vorkehrungen zum Schutz von Brutstätten und Quartieren bei baulichen Veränderungen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben, die allerdings nur im Rahmen der nachgelagerten Ebenen konkret vorgenommen werden können, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Aufgrund der nahen Natura-2000-/ FFH- sowie Naturschutzgebiete, generelle Bedeutung der Fläche für besonders und streng geschützte Arten und Lebensgemeinschaften, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Beeinträchtigungen der Schutzziele gehen von dem Planungsziel nicht aus. Die erforderliche Prüfungstiefe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung hat daher ergeben, dass die absehbaren Konflikte aller Voraussicht nach bewältigt werden können.

Diesbezüglich ist auch zu erwarten, dass ein möglicherweise erforderlicher Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt auf dem weitläufigen Areal des Grundstücks erbracht und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden kann bzw. artenschutzrechtliche Eingriffe vermieden werden können.

Südwestlich des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung der Avacon AG außerhalb der Flächen des Änderungsbereiches. Die Lage der Trasse wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zur vollständigen Information aufgenommen. Mögliche Betroffenheiten des Trägers durch die Planung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet werden.

⁵⁾ Arbeitsgruppe Land & Wasser (alw): *Artenschutzrechtlicher Beitrag und Verträglichkeitsprüfung mit den Belangen von Natura 2000 zum Bebauungsplan Reitanlage an der K 112 (K 28) in Weyhausen*; November 2022; Beedenbostel

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dient dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern vor Ort Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Die gegebenen Hinweise wurden ebenso wie die Ergebnisse der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwischenzeitlich erstellten Fachgutachten in die weitere Planaufstellung einbezogen.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Anlass für die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Absicherung einer vorhandenen Reitanlage mit Nebennutzungen am südlichen Rand von Weyhausen. Planerisches Ziel ist es, diese langfristig zu sichern und eine nutzungstypische Entwicklung im Rahmen des Bedarfs zu ermöglichen. Hierzu werden Flächen überplant, die im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft enthalten sind. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel in Sonderbauflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung, um die Nutzbarkeit zu beschränken.

Das Planareal befindet sich im direkten Wirkungsbereich mehrerer Schutzgebietsausweisungen. Östlich befindet sich das Überschwemmungsgebiet der kleinen Aller, südlich das Naturschutzgebiet des Allertals, der Planbereich selbst liegt im Landschaftsschutzgebiet. Zudem ist die Umgebung als Natura-2000-Gebiet/ FFH-Gebiet der Aller enthalten.

Es wird eine rd. 1,3 ha große Fläche im Süden von Weyhausen überplant. Die Änderung von Flächen für die Landwirtschaft zu Sonderbauflächen bringt planungsrechtlich eine erstmalige Versiegelung von unbebauten Flächen mit sich. Diese sind allerdings bereits im Bestand vorhanden.

Bisher war die Nutzung über eine Privilegierung der Landwirtschaft im Außenbereich abgesichert, die zwischenzeitlich entfallen ist. Die Samtgemeinde unterstützt aber das Vorhaben, die vorhandene Nutzung im bestehenden Umfang abzusichern.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Samtgemeinde Boldecker Land berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁶⁾
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁷⁾ ⁸⁾

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

- Schutz des Bodens ⁹⁾ ¹⁰⁾ ¹¹⁾
- Schutz von Kulturgütern ¹²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹³⁾, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn ¹⁴⁾ und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen, durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Fachgutachten ergänzt und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

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

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand:

Der Änderungsbereich wird derzeit bereits als Reitanlage genutzt. Hierzu gehören eine Reithalle mit Nebenanlagen, Weiden, ein Reitplatz, Nebenanlagen, Stellplätze, Wege und eine Mistplatte. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gebiet Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese soll zur Absicherung der Nutzung in die Darstellung als Sonderbaufläche überführt werden.

Die Biotoptypenkartierung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hat festgestellt, dass der Änderungsbereich überwiegend aus sandigen Offenbodenbereichen, den Gebäuden des Pferdehofes, Wegen, Plätzen besteht, die gelegentlich durch Trittrasen und artenarmen Extensivgrünland durchzogen ist. In den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen standortheimischer Straucharten sowie einzelner baumartige Gehölze.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Planung wird erforderlich, um die planungsrechtliche Absicherung der Nutzung zu erreichen. Anderenfalls müsste aufgrund der Androhung des Landkreises hier ein Rückbau der Inanspruchnahme durchgeführt werden.

⁹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹¹⁾ Baugesetzbuch

¹²⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)

¹⁴⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

a) Schutzgut Mensch

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- DIN 18005,
- Wirksamer Flächennutzungsplan,
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn.

Im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung nur von einer Grundbedeutung für die Naherholung auszugehen.

Da der Übergang des Änderungsbereiches zur offenen Landschaft bereits gestaltet ist, besteht diesbezüglich kein Anlass für Regelungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen hinreichende Möglichkeiten, um die bestehenden Anpflanzungen zu sichern.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung wurde festgestellt, dass schalltechnische Problemlagen sowohl hinsichtlich des Gewerbe- als auch durch den Verkehrslärm nicht ausgelöst werden.

Jedoch kommt es in der bestehenden Situation bereits zu Überschreitungen der zulässigen Geruchsstunden an der direkt nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Selbst die gegenüber Mischgebieten, höhere Emissionstoleranz wird in diesem Fall überschritten. Es ist daher für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlich, eine Neuordnung der signifikanten Geruchsquellen im Planbereich vorzunehmen, bzw. die Geruchsemissionen auf andere Art und Weise zu reduzieren, sodass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Samtgemeinde sieht allerdings hier keinen generellen Hinderungsgrund hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung.

Die planbedingt ausgelösten Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Dies ist allerdings der Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsebene vorbehalten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn,
- Kartenmaterial des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn weist dem Plangebiet eine Bedeutung für das Schutzgut zu. Die Grünlandnutzung soll hier erhalten werden.

Der Änderungsbereich ist dem Naturraum des Weser-Aller-Flachlandes zuzuordnen. Hier befindet sich die Landschaftseinheit Aller-Oker-Tal.

Derzeit wird der Änderungsbereich als Reitanlage (Gebäude, Weiden und Nebenanlagen) genutzt. Hierzu gehören auch Grünlandanteile, die durch die Beweidung zu mancher Zeit stärker und zu anderer Zeit schwächer ausgeprägt sind. Die Fläche grenzt südlich an die bestehende Ortslage von Weyhausen an und wird im Westen, Süden und Osten von der Weggabelung der K 112 und der Fallersleber Straße begrenzt. Im Weiteren schließt sich hier die offene Landschaft an. In den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen und diverse Einzelbäume.

Östlich des Plangebietes befinden sich Überschwemmungsflächen der kleinen Aller, südlich das Naturschutzgebiet des Allertals zwischen Wolfsburg und Gifhorn. Das Plangebiet selbst ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Allertal – Barnbruch. Des Weiteren ist das Plangebiet umgeben vom FFH-Gebiet des Allertals (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie). Es wurde daher Untersuchungen und Erhebungen angestellt, inwiefern von der Planung Beeinträchtigungen ausgelöst werden und wie diese vermieden bzw. kompensiert werden können.

Generell würde die Lage des Änderungsbereiches in der Nähe der Schutzgebiete wohl keine Neuplanung zulassen. Da es sich hier aber um die Absicherung einer bestehenden Nutzung handelt, erachtet die Samtgemeinde die Vorgehensweise für angemessen, um den Fortbestand des Betriebes zu sichern.

Aufgrund des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind Tatverbotsbestände nicht zu erwarten, wenn entsprechende Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und die Genehmigungsebene eingehalten werden. Die Gehölzstrukturen auf dem Grundstück sind zu erhalten. Der Abriss von Gebäuden ist gutachterlich auf das Vorkommen von Brut- oder Niststätten zu begleiten. Es sind entsprechende Vorgaben für eine tierfreundliche Außenbeleuchtung auf dem Grundstück zu treffen. Unter diesen Voraussetzungen ist planbedingt auch keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele in den angrenzenden Schutzgebieten zu erwarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung).

Es kann daher für die Flächennutzungsplanebene damit sein Bewenden haben, dass die planbedingten Beeinträchtigungen – erstmalige Darstellung einer Baufläche – durch entsprechende Maßnahmen in der Realität auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können.

b) Fläche

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplans werden 1,3 ha Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen geändert. Planungsrechtlich ist hiermit eine erstmalige Inanspruchnahme verbunden. Da die Nutzung aber bereits besteht, ist im Zuge des Planvollzugs kaum mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen.

Insgesamt wird durch die Planung der Nutzungszweck nicht verändert, eine bestehende Nutzung wird lediglich abgesichert. Es gehen von der Planung somit keine Beeinträchtigung für das Schutzgut aus.

c) Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Bodenübersichtskarte 1: 50.000

Das Plangebiet liegt in dem Bereich Bodengroßlandschaft 8 Geestplatten und Endmoränen. Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte ¹⁵⁾ weist der Änderungsbereich mittlere Gley-Podsole auf, d. h. von Sanden gebildet. Von den physikalischen Eigenschaften her ist die Durchwurzelungstiefe der Böden sehr hoch. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als gering eingestuft.

Durch die teilweise intensive Nutzung mit Gebäuden, Weiden, Reitplätzen, Nebenanlagen und Wegen mit großflächigen Versiegelungen ist der natürliche Boden im Planbereich bereits stark überprägt, seine Bedeutung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist insbesondere im Bereich der Überbauungen stark beeinträchtigt. Im Bereich der unversiegelten Flächen und dem Grünland ist von einer mittleren Bedeutung des Schutzgutes auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut in dem Plangebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel zu einer erstmaligen Beeinträchtigung des Schutzgutes, der aber im Bestand bereits im von der Bauflächendarstellung erwartbaren Umfang vorhanden ist.

Im Zuge der Realisierung ist daher nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen zu rechnen, die ggf. ausgeglichen werden können.

d) Schutzgut Wasser

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Bodenübersichtskarte 1: 50.000
- Bodenübersichtskarte 1: 100.000 LK Gifhorn und Umland Wolfsburg

Im Planbereich selbst sind keine Oberflächengewässer zu finden. Nordöstlich angrenzend befinden sich zwei kleinere Teiche. In einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Änderungsbereiches verläuft der Allerkanal.

Der Planbereich ist umgeben von Vorbehalts- und Vorranggebieten für den Hochwasserschutz, die teilweise auch Verordnungsflächen für die Kleine Aller beinhalten. Es ist also davon auszugehen, dass ein entsprechend höheres Risiko für Überschwemmung im Änderungsbereich besteht (teilweise Risikogebiet). Es ist allerdings zu beachten, dass bei Neu- oder Erweiterungsbauten bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Der Grad der Beeinträchtigung für das Schutzgut, welcher aus dem Darstellungswechsel von Landwirtschaftsfläche in Sonderbaufläche resultiert, nimmt theoretisch zu. Eine erstmalige Versiegelung wird allerdings nicht vorbereitet, da die Einschränkungen schon eingetreten sind.

¹⁵⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1: 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im sehr geringen Bereich. Nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegt diese bei 50 – 100 mm/ Jahr ¹⁶⁾. Lt. Landschaftsrahmenplan ist die Grundwassergefährdung hoch.

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung eingeschränkt.

Ein Ziel der Planung lautet, die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht zu beeinträchtigen. Dies ist aufgrund der angespannten Lage in Weyhausen sowie im Hinblick auf die angrenzenden Überschwemmungsflächen von besonderer Bedeutung. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung nicht von einer signifikanten Zunahme der Überbauung auszugehen, da die Nutzung dem Grunde nach ja bereits besteht. Es ist dennoch angezeigt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzungen den Abfluss auf das vorhandene Maß zu begrenzen. Ggf. ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes, der aber aufgrund der vorhandenen Situation so nicht zum Tragen kommen wird. Die Samtgemeinde sieht daher hinsichtlich dieses Schutzgutes im Rahmen des Planvollzugs keinen Konflikt, der nicht bewältigt werden könnte.

e) Schutzgut Klima/ Luft

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Der Plangeltungsbereich liegt in der Klimaregion des Geest- und Bördebereiches. Aufgrund seiner Lage ist er dem Übergangsbereich zwischen dem Klima bebauter Ortslagen und dem Freilandklima zuzuordnen.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene zum einen von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den Flächen stattfindende Nutzung einer Reitanlage auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch die angrenzenden Landwirtschaftsnutzungen.

Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Schutzgutes, da die Nutzung bereits seit langem realisiert und umgesetzt wird.

f) Schutzgut Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet dem Allertal zu. Dieses ist außerdem Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Allertal - Barnbruch und angrenzender Landschaftsteile. Der Änderungsbereich und seine Umgebung charakterisieren

¹⁶⁾ Bodenübersichtskarte des Landkreises Gifhorn und des Umlandes Wolfsburg M 1: 100.000, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1971

sich durch den hohen Anteil an strukturbildenden natürlichen bzw. naturnahen Landschaftselementen und naturraumtypischen kleinflächigen Nutzungsstrukturen. Dem Änderungsbereich ist eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zuzuordnen.

Vom Grundsatz her wäre für einen derart hochwertigen Bereich in einem Schutzgebiet eine Bauflächendarstellung abzulehnen, da eine Inanspruchnahme zu sehr erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes führt. Da es im vorliegenden Fall aber um die Sicherung der vorhandenen Nutzung geht und grundsätzlich die bestehende Inanspruchnahme erhalten werden soll, ist davon auszugehen, dass auf dieser Grundlage keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Zudem schließt sich der Samtgemeinde der Empfehlung des Fachgutachtens an, dass die Gehölzstrukturen auf dem Grundstück aus artenschutzrechtlichen Aspekten zu erhalten sind, sodass Verschlechterungen hinsichtlich des Schutzgutes nicht zu besorgen sind.

g) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises Gifhorn

Der Samtgemeinde, der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und der Kreisarchäologie sind für den Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter, die schützens- oder erhaltenswert wären, bekannt. Eine Bedeutung ist hier nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht gegeben.

Durch den Darstellungswechsel werden Landwirtschaftsflächen geändert, um eine vorhandene Nutzung durch eine Reitanlage zu sichern. Planungsrechtlich gehen somit landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren, es werden aber auch Flächen zu Sicherung eines ortsansässigen Betriebes bereitgestellt. Es handelt sich bei beiden Formen der Inanspruchnahme um wertvolle Sachgüter; eine Beeinträchtigung liegt daher nicht vor.

h) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Wasserbiotope gebundene Fauna hat andere Lebensraumsprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biotoptyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohnfunktion und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Bodenstruktur beeinflusst über die Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser und Stoffeinträgen die Qualität des Grundwassers.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber baurechtlich vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird Rechnung getragen, indem es das explizite Ziel der Planung ist, nur die bestehende Nutzung abzusichern. Eine erstmalige Inanspruchnahme der Flächen ist nicht Gegenstand der Planung, auch wenn vom Grundsatz her der vorliegende Darstellungswechsel die erstmalige Darstellung von Bauflächen beinhaltet.

Da der Flächennutzungsplan planerische Eingriffe nur indirekt vorbereitet, muss die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Aber auch hier sind aufgrund des Planungsziels Beeinträchtigungen nur im überschaubaren Umfang zu erwarten.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass Kultur- und Sachgüter von der Planung nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch können auf der Grundlage erstellter Fachuntersuchungen ausgeschlossen bzw. hinsichtlich der Gerüche durch organisatorische Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes sind planungsrechtlich mit der erstmaligen Darstellung einer Baufläche erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Da die planerisch vorbereiteten Eingriffe allerdings bereits weitgehend existieren, werden sich diese im Vollzug der Planung auf ein nicht erhebliches Maß beschränken.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für

die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

Hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Klima/ Luft ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Bei Umsetzung der durch die Samtgemeinde und das Fachgutachten empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Brut- und Niststätten im Änderungsbereich sind erhebliche Beeinträchtigungen weitgehend auszuschließen und negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke der angrenzenden Gebiete ebenfalls nicht zu erwarten.

Bezogen auf das Landschaftsbild wird hierauf aufgrund der hohen Bedeutung im Ausgangszustand ein besonderes Augenmerk in den nachgelagerten Ebenen zu legen sein, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Diese beziehen sich vordringlich auf den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Änderungsbereich.

Sollten im Rahmen der weiteren Planaufstellung Kompensation erforderlich werden, sind für deren Umsetzung ausreichend Flächen auf dem Grundstück vorhanden. Die Eingriffsregelung kann allerdings abschließend erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt werden.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Da es sich die Planung zum Ziel macht, die bestehende Nutzung am vorhandenen Ort abzusichern, besteht keine sinnvolle Planungsalternative.

3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Schwere Unfälle oder Katastrophen sind für den Planbereich nicht zu erwarten.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Vorfeld der vorliegenden Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis hier im Umweltbericht wiedergegeben wird. In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet und durch die Ergebnisse der zwischenzeitlich für die verbindliche Bauleitplanung erbrachten Fachgutachten verifiziert. Die Bestandserfassung erfolgte auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB schutzgutbezogen. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Da der Flächennutzungsplan kein verbindlicher Bauleitplan ist, ist eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die der Flächennutzungsplan vorbereitet nicht möglich.

Die Überwachung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von dem Bauleitplan bei dessen Inkrafttreten ausgelöst werden können, erfolgt durch die behördlichen Überwachungsstrukturen. Diese kontrollieren die Beachtung der Planfestsetzungen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens und dessen Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass für die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Absicherung einer vorhandenen Reitanlage mit Nebennutzungen am südlichen Rand von Weyhausen. Planerisches Ziel ist es, diese langfristig zu sichern.

Hierzu werden Flächen überplant, die im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft enthalten sind. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel in Sonderbauflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung, um die Nutzbarkeit zu beschränken.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist mit dem Darstellungswechsel planungsrechtlich eine erstmalige Versiegelung verbunden. Diese kommt aber nicht tatsächlich zum Tragen, da die Nutzung bereits vorhanden ist.

Signifikante Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Bezogen auf das Landschaftsbild wird hierauf aufgrund der hohen Bedeutung im Ausgangszustand ein besonderes Augenmerk auf die nachgelagerten Ebenen zu richten sein, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Aber auch hier ist davon auszugehen, dass dies unter Berücksichtigung des Planungsziels möglich sein wird.

Die Untersuchung des Emissionsverhaltens auf dem Gelände – bedingt durch die Hauptnutzung – hinsichtlich der Verträglichkeit für die nördlich angrenzende Wohnbebauung hat ergeben, dass organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der Geruchsemissionen erforderlich werden.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Boldecker Land: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Reitanlage an der K 112" in der Gemeinde Weyhausen; April 2022, Hannover
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsmissionen in der Umgebung des Bebauungsplans "Reitanlage an der K 112" in der Gemeinde Weyhausen; Juli 2022, Hannover
- Arbeitsgruppe Land & Wasser (alw): Artenschutzrechtlicher Beitrag und Verträglichkeitsprüfung mit den Belangen von Natura 2000 zum Bebauungsplan Reitanlage an der K 112 (K 28) in Weyhausen; November 2022; Beedenbostel

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Die Flächen sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits in die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden. Ob sich im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung hier Veränderungen ergeben und dadurch Ertüchtigungen der Ver- und Entsorgung erforderlich werden, kann auf dieser Planungsebene nicht geklärt werden.

5.0 Flächenbilanz

Gebietskategorie	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche "Reitanlage"	1,3 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Landkreis Gifhorn

Stellungnahmen vom 28.10.2021

- Denkmalschutz

Kreisarchäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und

Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Hochwasserrisikogebiet

Untere Wasserbehörde

Bei Neu- oder Erweiterungsbauten ist zu beachten, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.

- Baugrund/ Boden

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 14.10.2021

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>).

- Ver- und Entsorgung

Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 01.10.2021

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.

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom 14.10.2021

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 29.09.2021 bis zum 01.11.2021 in den Amtsräumen der Samtgemeinde Boldecker Land während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 27.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.11.2021 aufgefordert.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.09.2023 bis zum 03.11.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 27.09.2023 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Absicherung eines bestehenden Reiterhofs am südlichen Rand der Ortslage von Weyhausen.

Diese ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt, unterliegt aber bereits der auszuweisenden Nutzung. Da die bisherige planungsrechtliche Absicherung zwischenzeitlich entfallen ist, wird ein entsprechender Bauleitplan aufgestellt, um die Nutzung langfristig am Ort zu ermöglichen.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Gemäß § 2 BauGB haben die Plangeber 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. Neben den reinen Planwerken wurde auf entsprechende Fachgutachten aus der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen. Insgesamt geprüft wurden die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftspflege, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Da es das Ziel der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land ist, die planerische Vorbereitung zur Absicherung einer vorhandenen Reitanlage mit Nebennutzungen am südlichen Rand von Weyhausen vorzunehmen, erzeugt die Planung gegenüber der tatsächlichen Nutzung hier nicht die Ermöglichung einer neuen Inanspruchnahme auch wenn es erstmalig zur Darstellung von Bauflächen kommt. Durch den Flächennutzungsplan werden aufgrund seines Rechtscharakters ohnehin keine direkten Umweltauswirkungen erzeugt.

Signifikante Beeinträchtigungen sind hinsichtlich des Planungsziels aber ebenfalls nicht zu erwarten. Bezogen auf das Landschaftsbild wird hierauf aufgrund der hohen Bedeutung im Ausgangszustand ein besonderes Augenmerk auf die nachgelagerten Ebenen zu richten sein, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Aber auch hier ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der auf verbindlicher Planungsebene formulierten Erhaltungsziele keine wesentlichen Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter zu besorgen sind.

Die Untersuchung des Emissionsverhaltens auf dem Gelände – bedingt durch die Hauptnutzung – hinsichtlich der Verträglichkeit für die nördlich angrenzende Wohnbebauung hat ergeben, dass organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der Geruchsemissionen erforderlich werden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zur Lage im Hochwasserrisikogebiet, zum Immissionsschutz, zum Artenschutz bzw. aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem EU-Vogelschutzgebiet sowie zu Waldbelangen vorgebracht. Die vorgetragenen Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 7.0 der Begründung zu entnehmen.

Hochwasserrisikogebiet

Der Änderungsbereich befindet sich, wie große Teile der Weyhäuser Ortslage, innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für extreme Überschwemmungsereignisse (HQ_{extrem}). Die Wahrscheinlichkeit für ein Eintreten ist zwar sehr gering, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um ein Ereignis, welches statistisch gesehen, nur alle 200 bis 300 Jahre eintritt.

Es ist zu beachten, dass bauliche Anlagen im Planbereich nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Vor dem Hintergrund, dass es sich im Wesentlichen um die planerische Absicherung der bestehenden Nutzung handelt, erachtet die Samtgemeinde die erstmalige Darstellung von Bauflächen trotz Lage im Risikogebiet für angemessen.

Immissionsschutz

Aufgrund des Vorhabens wurden im Planverfahren entsprechende Immissionsgutachten eingeholt. Ziel ist die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Nutzungsbedingte Lärmemissionen bewegen sich dabei ausschließlich deutlich innerhalb der Immissionsgrenzwerte. Hinsichtlich von der Nutzung ausgelöster Geruchsimmissionen können durch organisatorische Maßnahmen auf dem Grundstück Überschreitungen der zumutbaren Geruchsstunden auf den angrenzenden Flächen ebenfalls vermieden werden.

Artenschutz

Naturschutzflächen und Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht direkt in Anspruch genommen. Wohl aber liegt der jetzt über die Bauleitplanung neu zu legitimierende Reitstall in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet 090 "Aller", dem EU-Vogelschutzgebiet V 47 "Barnbruch" und dem Naturschutzgebiet BR 146 "Allertal zwischen GF und WOB", weshalb sowohl direkte (z. B. durch den Reitbetrieb außerhalb des Reitstallgeländes in der Natura-Gebietskulisse) als auch indirekte Beeinträchtigungen der maßgeblichen Erhaltungsziele nicht von vornherein auszuschließen waren, weshalb eine Abarbeitung im Sinne einer FFH-Vorprüfung durchzuführen war.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen, die maßgeblichen Erhaltungsziele für das EU-Vogelschutzgebiet nicht grundsätzlich der planerischen Absicherung des Betriebs zuwiderlaufen. Da zur Sicherung dieser Vorgaben das Instrumentarium der konkreten Festsetzungen allerdings der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleibt, beschränkt sich die Beurteilung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange für die vorliegende Planungsebene auf die grundlegende Vollziehbarkeit der Planung.

Waldbelange

Die Landesforsten gaben in ihrer Stellungnahme an, dass der Änderungsbereich im Westen/Nordwesten an ein kleines Waldstück angrenzt. Für die vorliegende Plandarstellung ist diese Einordnung aus Sicht der Samtgemeinde allerdings nicht ausschlagend. Dies begründet sich dadurch, dass sich diese Fläche bereits im direkten Einwirkungsbereich der bebauten Ortslage von Weyhausen befindet.

Es war daher für die planerische Ebene des Flächennutzungsplans ausreichend, eine entsprechende Beurteilung in die Abwägung miteinzubeziehen. Denn generell steht die der Planung zugrundeliegende Darstellung von Sonderbaufläche zur Absicherung des vorhandenen Betriebs der Abbildung von naturschutzfachlich, waldrechtlich oder im Sinne der Gefahrenabwehr erforderlichen Abstände nicht entgegen. Von einer nach der Landesraumordnung wünschenswerten planerischen Berücksichtigung durch eine Abstandsfläche von 100 m zu Waldrändern, wenn es sich um Wald handeln würde, wurde im vorliegenden Fall aus nachvollziehbaren Gründen abgesehen, weil das Nebeneinander der Bebauung mit dem Siedlungswald im Bestand existiert.

Des Weiteren wurden im Planverfahren Hinweise und Anregungen zum Denkmalschutz, zu den Belangen der Landwirtschaft, zur Ver- und Entsorgung, zum Immissionsschutz, zum Baugrund sowie zur Kampfmittelbelastung usw. vorgebracht, die Gegenstand der Abwägung waren und im Zuge des Feststellungsbeschlusses durch die Samtgemeinde beschlossen wurden.

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2023 bis einschließlich 03.11.2023 veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am 19.12.2024 durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 22. JAN 2025 Siegel

gez. P. Rymas
(Samtgemeindebürgermeister)