

Samtgemeinde Boldecker Land



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

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeister)

Flächennutzungsplan 11. 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 11. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Weyhausen, den 23. NOV. 2023

gez. Ehroff
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 23. NOV. 2023

gez. Ehrhoff
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

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

© 2016  LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen,
Landesvermessung und Geobasisinformation

Planverfasser

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 03.11.2023

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vom 17.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 23. NOV. 2023

gez. Ehrhoff
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in seiner Sitzung am 28.09.2023 beschlossen.

Weyhausen, den 23. NOV. 2023

gez. Ehrhoff
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel

Genehmigung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az. 6121-02/30/11) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gem. § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 09.01.2024

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 11. 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 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 31. JAN. 2024 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.

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

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 31. JAN. 2024 wirksam geworden.

Weyhausen, den 13. FEB. 2024

gez. i.V. P. Rymas
(Samtgemeindebürgermeister)

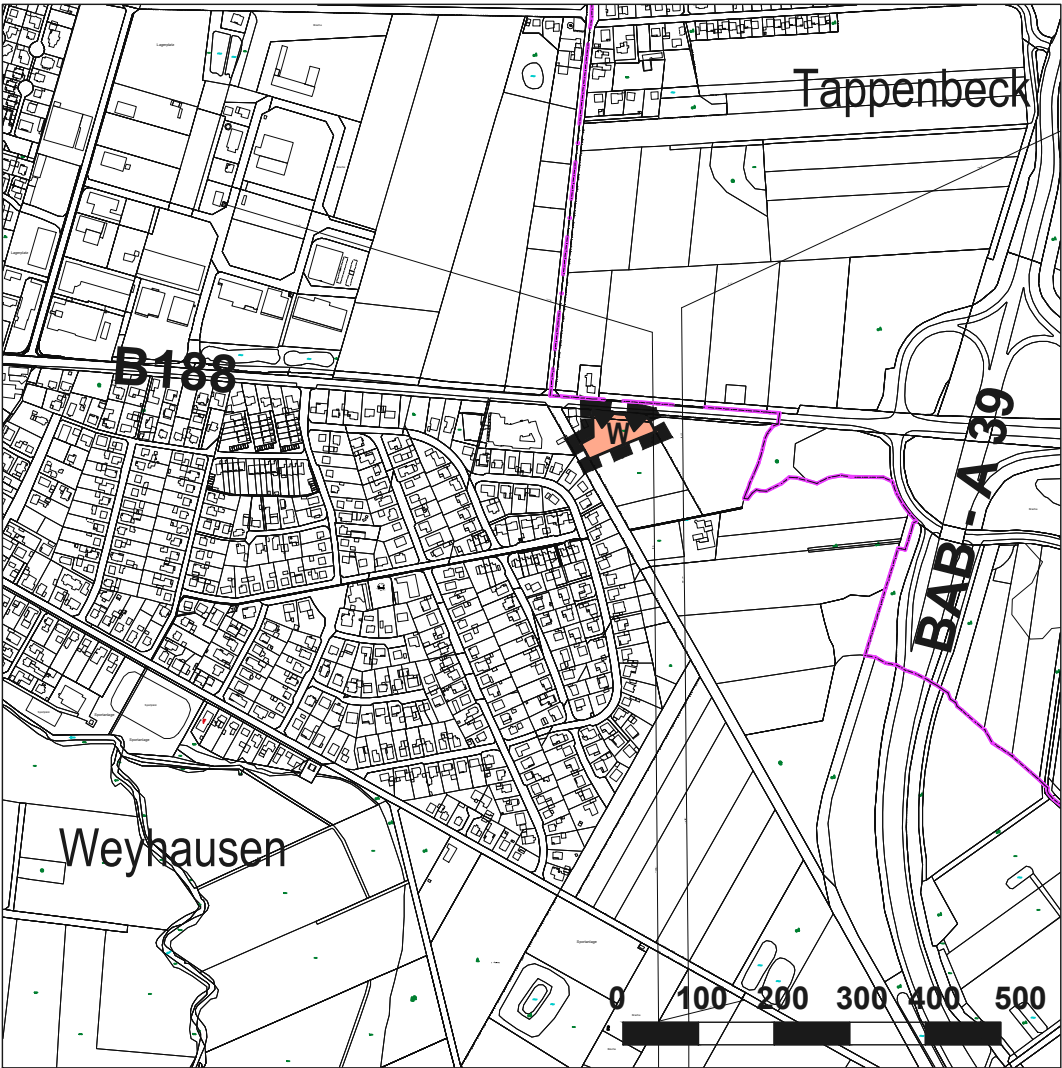
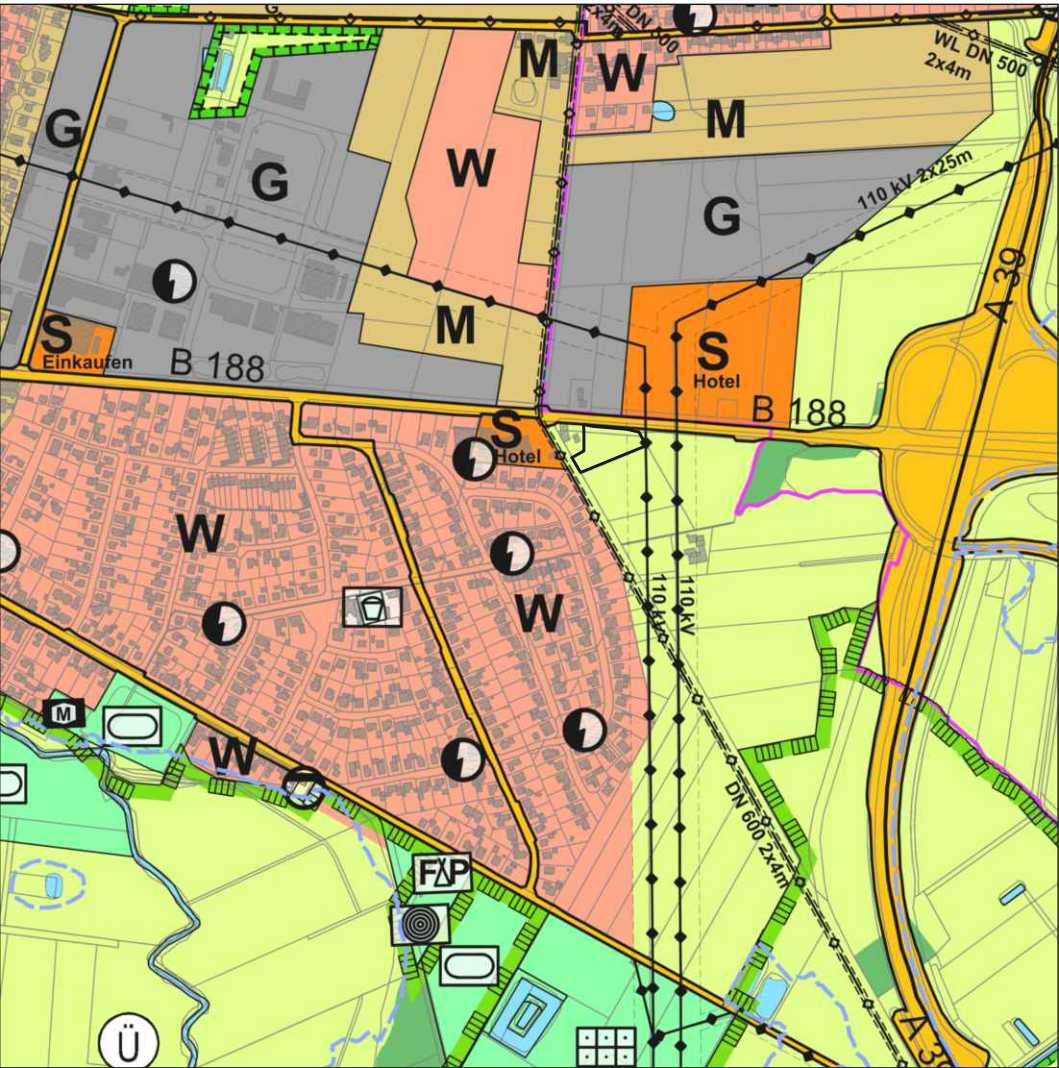
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

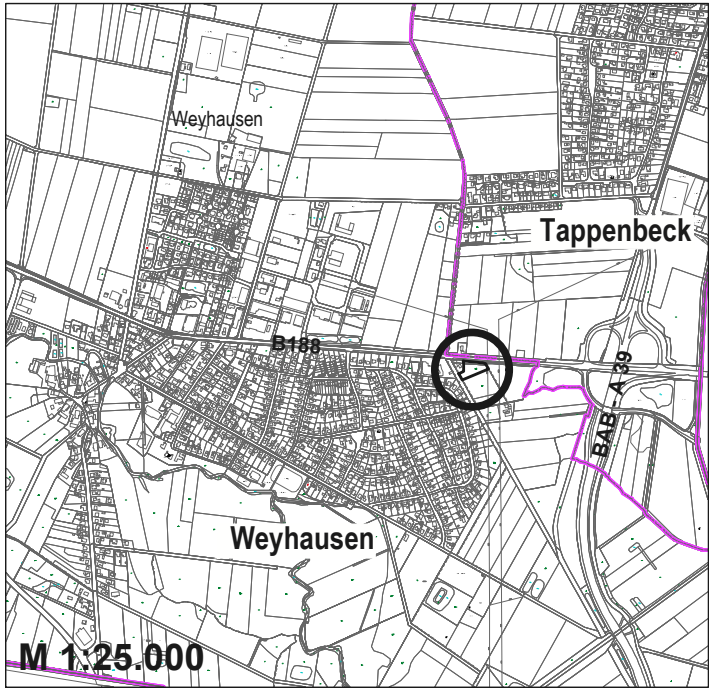
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeister)



Samtgemeinde
Boldecker Land
Flächennutzungsplan
11. Änderung



Planzeichnungserklärung (BauNVO 2023, 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

Öffentliche Verwaltungen P = Polizei

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen SH = Schießstand HB = Hallenbad

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen K = Kindergarten M = Mehrzwecknutzung

Feuerwehr F

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Ruhender Verkehr P

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 KV = Hochspannungsleitung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten

Grünflächen

Grünfläche

Zweckbestimmungen:

Parkanlage Friedhof Dauerkleingärten

Spielplatz Ehrenfriedhof Erwerbsgärtnerei

Sportplatz Schießanlage Sonstige Gärten

Festplatz Bolzplatz Badeplatz, Freibad

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

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

Ü Überschwemmungsgebiet

Regenwasserrückhaltung

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

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

Immissionsschutzkennlinie, Immissionsschutzanlage erforderlich

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten 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

Mooreerde / Torf

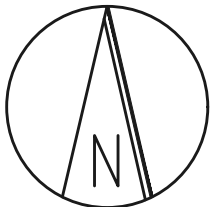
Richtfunktrasse

Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung beachten

Maststandort

Lage des Änderungsbereichs der 11. Änderung

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Stand: 2016
© (2016) LGLN



M 1:10.000
im Original

Weyhausen

Stand: Wirksame Fassung
(GV 09/2023)

Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Wirksame Fassung

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; Dipl.-Ing. U. Kolb, A. Körtge, K. Müller

 Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Inhalt:	Seite
Teil A Begründung	4
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Belange der Landwirtschaft	8
2.2 Archäologie	8
3.0 Umweltbericht	9
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	9
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	9
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	11
7.0 Zusammenfassende Erklärung	12
7.1 Ziel der Planung	12
7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung	12
8.0 Verfahrensvermerk	15
Teil B Umweltbericht	16
1.0 Einleitung	16
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	16
1.3 Methodik der Umweltprüfung und sonstige Hinweise	17
2.0 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	18
2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	18
2.2 Schutzgut Fläche	21
2.3 Schutzgut Boden	21
2.4 Schutzgut Wasser	22
2.5 Schutzgut Klima und Luft	23
2.6 Schutzgut Landschaft	24
2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit	25
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
3.0 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25

4.0	Schutzgutbezogene Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
4.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	25
4.2	Schutzgut Fläche	27
4.3	Schutzgut Boden	27
4.4	Schutzgut Wasser	27
4.5	Schutzgut Klima und Luft	28
4.6	Schutzgut Landschaft	28
4.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	28
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
5.0	Sonstige mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung	29
5.1	Natura 2000-Gebiete	29
5.2	Emissionen und Verursachung von Belästigungen	29
5.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	30
5.4	Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	30
5.5	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	30
5.6	Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien	31
5.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	31
5.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen	31
5.9	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	32
6.0	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	32
6.1	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	32
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Kompensation	32
7.0	Überwachung der Umweltauswirkungen / Monitoring	33
8.0	Planungsalternativen	33
9.0	Zusammenfassung des Umweltberichtes	33

Teil A Begründung

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 2021 lebten in der Samtgemeinde ca. 10.500 Einwohner. Davon fielen ca. 2.600 Einwohner auf die Gemeinde Weyhausen. Die Samtgemeinde umfasst die Gemeinden Barwedel, Bokendorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen.

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

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Samtgemeinde bildet die Gemeinde Weyhausen als Grundzentrum an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 188 mit der Bundesstraße B 248 sowie der Autobahn 39.

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. Wichtig ist schließlich auch 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 in Nord- Süd- Richtung verlaufende Trasse der Autobahn 39 (vorhandene Trasse und geplante Erweiterung der Trasse). 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 als "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

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2012

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

"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 besteht 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 westlich und östlich "Vorranggebiete Freiraumfunktionen". Südlich von Bokensdorf und Jembke befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung (Sande und Kies-sande).

Die überwiegenden Flächen des Samtgemeindegebietes liegen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

Außerhalb der Siedlungsgebiete und Forsten besteht für den größten Teil des Gemeindegebietes eine Festlegung als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft".

Die Flächennutzungsplanänderung betreffen Flächen am Ostrand des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Weyhausen, direkt an der Grenze zur Mitgliedsgemeinde Tappenbeck. Neben der Landwirtschaft besitzt die Gemeinde eine besondere Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde beinhaltet für den Änderungsbereich die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Die vorliegende Änderung hat den Darstellungswechsel zu einer Wohnbaufläche (W) zum Ziel. Der Vorhabenträger in dessen Eigentum sich der Planbereich befindet, beabsichtigt an diesem Standort die Errichtung von ca. 3 Einfamilienhäusern. Aus diesem Grund wird der Planbereich mit der vorliegenden Änderung als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Derzeit kann der Änderungsbereich keiner konkreten Nutzungsart zugeordnet werden. Auf den Flächen befindet sich Brachland, Gartenland und sie sind z. T. mit Gehölzen bestanden.

Der Änderungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ teilweise als Vorrang- sowie als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz festgelegt. Mit der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Aller im Landkreis Gifhorn und der Stadt Wolfsburg vom 20.12.2011 wurde die Abgrenzung der hochwassergefährdeten Bereiche neu festgesetzt. Damit wird das in einem RROP 2008 festgelegte Vorranggebiet Hochwasserschutz konkretisiert, so dass die Zielfestlegung an dieser Stelle nicht mehr anzuwenden ist. Der Änderungsbereich befindet sich weder innerhalb der Verordnungsflächen noch innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, sodass die Belange des Hochwasserschutzes von der Planung unberührt bleiben. Es ist aber bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass die der Festlegung Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz im RROP 2008 zugrundeliegenden ingenieurtechnischen Untersuchungen für das Plangebiet eine grundsätzlich vorhandene Überschwemmungsgefährdung festgestellt haben.

Darüber hinaus bestehen keine regionalplanerischen Vorgaben für den Änderungsbereich.

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales-Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der vorhandene Siedlungskörper von Weyhausen. Direkt nördlich grenzt mit der Bundesstraße 188 gem. der regionalplanerischen Ziele eine Hauptverkehrsstraße an den Änderungsbereich. Südlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Zentralort der Samtgemeinde, die Gemeinde Weyhausen, ist als Grundzentrum festgelegt. Hiermit verbunden ist die Aufgabe, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen. Dieser Aufgabe wird mit der vorliegenden Planung, die planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, Rechnung getragen. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung, der 19. Änderung des Flächennutzungsplans (Neuaufstellung 2002) der Samtgemeinde Boldecker Land, entwickelt.

Dieser ist in der Fassung der Neuaufstellung (Stand: 2002) wirksam und stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Für die Ortslage Weyhausen wurde zuletzt im Rahmen der 18. Änderung ein neues Wohngebiet im nördlichen Bereich des vorhandenen Siedlungszusammenhangs vorbereitet. Die 20. bis 21. Änderung befinden sich in Aufstellung und haben die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen in Weyhausen und anderen Gemeinden zum Ziel. Die 7. Änderung wurde eingestellt.

Westlich direkt an den Änderungsbereich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Försterkamp II" an, der in der 2. Änderung rechtsverbindlich ist und an dieser Stelle Wohngebiete ausweist.

Eine bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches soll vorrangig für Wohnnutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden, da sich die Flächen durch ihre angrenzende Lage an das bestehende Wohngebiet für eine Fortsetzung dieser Nutzung eignen. Eine grundsätzliche Siedlungsentwicklung in Richtung der Autobahn ist unter den städtebaulichen Vorstellungen der Samtgemeinde Boldecker Land sowie der Gemeinde Weyhausen allerdings kritisch hinsichtlich der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse zu beurteilen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Begutachtung durch den TÜV NORD angestellt, welche eine der Grundlagen der Planung darstellt. Nach dieser können durch geeignete Maßnahmen die Immissionsgrenzwerte im Plangebiet für die geplante Wohnnutzung gerade so noch eingehalten werden. Zu diesem Zweck ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutzanlage entlang der B 188 vorgesehen.

Die Konkretisierung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird durch den Bebauungsplan "Mühlenkamp", den die Gemeinde Weyhausen in einem parallel laufenden Verfahren aufstellt, vorgenommen.

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

Anlass für die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung einer Siedlungserweiterung durch eine Wohnbebauung (W); konkret ist die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Weyhausen im Hinblick auf ihre Arbeitsplatzzahl und Wohnraumangebot gestärkt.

Durch den Darstellungswechsel von Flächen für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche (W) wird eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme des Änderungsbereiches vorbereitet. Durch den angestrebten Gebietscharakter wird allerdings nicht mit umfangreichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen sein. Aufgrund mangelnder konkreter Informationen (Versiegelungsgrad, Ausgleichsmaßnahmen etc.) bleibt eine Bilanzierung der Eingriffe der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Da es sich bei den zu überplanenden Flächen grundsätzlich um Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Umwelt handelt (im direkten Wirkungsbereich des Siedlungsgefüges, Bundesautobahnen und -straßen), ist davon auszugehen, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist die lokale Bewirtschaftung (Versickerung) einer Einleitung vorzuziehen.

Aus schalltechnischer Sicht ist mit einer erheblichen Vorbelastung des Bereichs durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu rechnen. Es wurde daher in Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ein Immissionsgutachten erstellt. Im Ergebnis reicht es vor die vorliegende Planungsebene aus, dass durch entsprechende Maßnahmen der Grenzwerte eingehalten werden können.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die vorliegende Änderung betrifft ca. 0,35 ha überwiegend brachliegende Fläche im Osten der Ortslage von Weyhausen. Der Bereich der Änderung wurde als Gartenland genutzt und ist z. T. mit Gehölzen bestanden.

Die Planung dient der Anpassung der Flächendarstellung an eine Siedlungsentwicklung. Konkret besteht für den Änderungsbereich das Interesse, eine Wohnbebauung durch kleinteilige Strukturen zu ermöglichen.

Die Flächen sind durch den Verkehrslärm der Bundesstraße und gewerbliche Nutzungen im Nahbereich erheblich vorbelastet, daher wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein entsprechendes Schallgutachten erarbeitet um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Vom Grundsatz her ist in Bezug auf den geplanten Nutzungszweck davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung sehr hoch ist und fraglich sein kann, ob eine reine Wohnnutzung aufgrund der bestehenden Orientierungs- und Grenzwerte

möglich ist. Das schalltechnische Gutachten hat allerdings ergeben, dass der Immissionskonflikt durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans bewältigt werden und die Grenzwerte gerade so eingehalten werden können. Diese Maßnahmen umfassen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen: Lärmschutzwand/ -wall entlang der B 188, lärmrobuste Fassadenflächen- und -elemente zur B 188 und eine Eigenabschirmung durch Grundrissgestaltung der schutzwürdigen Räume und Nutzungen (Außenbereiche etc.), die an der lärmabgewandten Seite in Richtung Süden anordnet werden.

Die Flächen sind durch die Gemeindestraße "Lustiger Strumpf" bereits erschlossen. Hierüber erfolgt die Einbindung in das übergeordnete Straßenverkehrsnetz mit der Bundesstraße 188 und der Bundesautobahn 39.

Die innere Erschließung kann auf private Wegeflächen erfolgen, da es sich lediglich um eine geringe Anzahl von Wohnnutzungen handelt.

Die Flächen können durch Erweiterungen in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden. Sollte ein Ausbau der bestehenden Leitungen hierfür erforderlich sein, so wird dies im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt, wenn konkrete Informationen zum Umfang der baulichen Inanspruchnahme vorliegen.

Eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut aus dem Änderungsbereich ist nicht möglich, daher werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der Bodeneigenschaften und der Versiegelungen geeignete Maßnahmen zu bestimmen sein (Versickerung, Retention etc.) um die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht zu beeinträchtigen. Grundsätzlich hat die Untersuchung der vorhandenen Böden auf deren Eigenschaften ergeben, dass eine grundstücksbezogene Versickerung möglich ist.

Der Ausgleich für die Eingriffe kann voraussichtlich nur teilweise im Änderungsbereich erbracht werden, da zugunsten eigentumsbildender Kreise auf großflächige Grünanpflanzungen o. ä. Aufwertungsmaßnahmen im Areal verzichtet werden soll.

2.1 Belange der Landwirtschaft

Östlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung entstehen Geräusche, Gerüche und Stäube, die in das Plangebiet hineinwirken können, und die von den zukünftigen Nutzern als ortsüblich zu tolerieren sind.

Erfahrungsgemäß ergeben sich hieraus aber keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen.

2.2 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbericht

- siehe Teil B der Begründung -

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung werden die im Bereich der bebauten Ortslage vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze in die Änderungsbereiche hinein zu erweitern sein.

Die Erschließung der Änderungsbereiche kann vollständig aus dem vorhandenen Straßennetz in der Gemeinde Weyhausen erfolgen. Es ist eine direkte Abbiegemöglichkeit von der B 188 geplant. Die innere Erschließung des Gebietes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sein.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Der **Unterhaltungsverband Oberaller Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 17.02.2016 mit, dass es durch die geänderte Nutzung zu einer Erhöhung der Versiegelung kommen wird. Dies führt im Weiteren zu erhöhten Niederschlagswasserabflüssen, die auf geeignete Weise zu kompensieren ist. Eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses ist aus Sicht des Unterhaltungsverbandes zu vermeiden.

Die **Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB)** führen hierzu aus:

Hinsichtlich des Niederschlagswassers sollte eine dezentrale Entwässerung geplant werden, da ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist. Für die entwässerungstechnische Erschließung des Gebiets ist zunächst eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation erforderlich, die noch geplant und gebaut werden muss. (Stellungnahme vom 25.02.2016)

Mit Schreiben vom 25.02.2016 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Mit Schreiben vom 15.03.2016 nimmt die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** wie folgt Stellung:

Weiterhin sind im weiteren Verfahren die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr zu beurteilen (öffentliche Verkehrsfläche). Es sind die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung diesbezüglich zu erläutern.

- Landesverteidigung

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** nimmt mit Schreiben vom 18.02.2016 wie folgt Stellung:

Das von Ihnen geplante Gebiet liegt in Teilen (äußerster östlicher Rand) in einer Hub-schraubertiefflugstrecke gem. § 18a LuftVG. Daher sind die Belange der Bundeswehr

berührt. Bei Einhaltung einer maximalen Bauhöhe von 30 Metern über Grund sollten die Belange aber nicht beeinträchtigt werden. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

- Belange der Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** regt mit der Stellungnahme vom 29.02.2016 an, zwischen Plangebiet und Acker die Entwicklung einer Schutzhecke festzusetzen, um möglichen Immissionskonflikten vorzubeugen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung und Kompensationsausgestaltung bitten wir darum flächensparende Maßnahmen zu ergreifen. Ökologische Aufwertungen von Forstflächen wären hierfür ein Beispiel.

- Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Bezirksarchäologie sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, sodass keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG) teilt die **Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** mit Stellungnahme vom 15.03.2016 mit.

- Abwurfkampfmittel

Mit Schreiben vom 16.03.2016 teilt der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen** mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Es besteht somit der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, eine Luftbildauswertung wird empfohlen.

- Erschließung

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** nimmt mit Schreiben vom 15.03.2016 wie folgt Stellung:

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Plangebiet südlich der freien Strecke der Bundesstraße B 188 zwischen der Ortsdurchfahrtsgrenze von Weyhausen und der Anschlussstelle Weyhausen der BAB 39 im Bereich von der Station B188-235-1127 bis Station B188-235-1210 aus. An der freien Strecke der B 188 gilt die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und das Zu- und Abfahrtsverbot.

Mit Einleitung der Planfeststellung am 09.10.2014 gelten die Beschränkungen des § 9a Abs. 1 und 2 FStrG (Veränderungssperre, Vorkaufsrecht). Die Straßenbauverwaltung hat mit Einleitung der Planfeststellung ein Vorkaufsrecht für Grundstücke, die von der A 39-Planung betroffen sind (s. Anlage). Aus diesem Grunde ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Planungsgrenzen des Neubaus der BAB A39 von Lüneburg nach Wolfsburg, Abschnitt 7, zwischen Ehra und Wolfsburg inklusive des 12m breiten Arbeitsstreifens abzustellen.

- Stromtrassen

Durch das Gebiet verläuft eine 110 kV-Doppelleitung der LandE GmbH, die von der LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben wird. Die Schutzstreifenbreite beträgt 25 m zu beiden Seiten der Leitungsachse. Für die vorgesehenen Bebauungen innerhalb des Schutzstreifens sind die vorgeschriebenen vertikalen und horizontalen Abstände nach

DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):2013-11 einzuhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass die einzuhaltenden Abstände auch zukünftig gewährleistet bleiben. Für die geplanten Bebauungen ist eine feuerhemmende Dacheindeckung vorzusehen.

Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist im Vorhinein separat mit der LSW Netz GmbH & Co. KG abzustimmen. Seitens des Vorhabenträgers durch eine entsprechende Untersuchung nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände zu der von uns betriebenen Leitung eingehalten werden. Zu beachten ist, dass der notwendige Mindestabstand auch dann gewahrt bleibt, wenn sich der Durchhang der Freileitung je nach Temperatur, Wind und Übertragungslast verändert. Hierfür ist eine Einbeziehung der LSW Netz GmbH & Co. KG im Rahmen der Bauplanung vorzusehen.

Während der Baumaßnahmen sind bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen die Abstände nach DIN VDE 0105-100 einzuhalten. Der spannungsabhängige Mindestabstand bei 110 kV-Nennspannung beträgt 3 m und darf in keinem Fall durch Gegenstände oder Personen unterschritten werden. Zu beachten ist, dass der notwendige Mindestabstand auch dann gewahrt bleibt, wenn sich der Durchhang der Freileitung je nach Temperatur, Wind und Übertragungslast verändert. Besondere Vorsicht ist bei Arbeiten mit Leitern, Gerüstbauten, Kränen, Baggern und anderen Baumaschinen geboten. Etwaige Kranstellplätze sind daher mit ausreichendem Sicherheitsabstand zu wählen und ggf. mit uns abzustimmen. Weitere Informationen zum Schutz und zur Vermeidung von Unfällen sind dem *"Merkheft für Baufachleute"* zu entnehmen. Wir weisen darauf hin, dass bei Maßnahmen die näher als 10 m an die Mastfundamente heranreichen, vorher die LSW Netz GmbH & Co. KG zu benachrichtigen ist. Hierzu zählen ebenfalls erhöhte Bodenbelastungen durch Baustellenverkehr oder Lagerung von Schwerlasten. Bei Tiefbauarbeiten ist der Mindestabstand von 5m zum Mastfundament in jedem Fall zu wahren.

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe unserer Freileitungen vereinbaren Sie bitte einen Einweisungstermin mit unserem Netzmeister Herrn Werner (Tel.: 05831 27-251, mindestens 4 Wochen im Voraus).

(Stellungnahme der **LSW Netz GmbH & Co. KG** vom 10.06.2022)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 15.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 statt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.02.2016 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 15.03.2016 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mitberücksichtigt.

- Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom 17.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 16.05.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Veröffentlichungsfrist aufgefordert.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7.1 Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung der Siedlungserweiterung in der Mitgliedsgemeinde Weyhausen auf eine bisher ungenutzte Fläche. Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Weyhausen im Hinblick auf ihre Arbeitsplatzzahl und das Wohnraumangebot gestärkt.

Durch den Darstellungswechsel von Flächen für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche (W) wird eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme des Änderungsbereiches vorbereitet. Unter Bezugnahme auf den angestrebten Gebietscharakter wird allerdings nicht mit umfassenden Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen sein. Aufgrund mangelnder konkreter Informationen (Versiegelungsgrad, Ausgleichsmaßnahmen etc.) bleibt eine Bilanzierung der Eingriffe der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Da es sich bei den zu überplanenden Flächen grundsätzlich um Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Umwelt handelt (im direkten Wirkungsbereich des Siedlungsgefüges, Bundesautobahnen und -straßen), ist davon auszugehen, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können.

7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ 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 angemessener Weise 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, der Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die erstmalige Darstellung von Bauflächen ist planungsrechtlich mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter verbunden.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind teils erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die sich versiegelungsbezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie auf die Arten und Lebensgemeinschaften beziehen. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung ebenfalls betroffen und werden auszugleichen sein.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird dadurch Rechnung getragen, dass ein durch die direkte Nutzung bereits überwiegend stark überprägter und durch die umgebenden Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen wird. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (z. B. Eingrünung, Baumpflanzungen) festgeschrieben werden.

Durch den Flächennutzungsplan werden aufgrund seines Rechtscharakters keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Die Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild und der Ausgleich erfolgt somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Eingriffe, die zum Erreichen der Ziele der Planung unvermeidlich sind, auf Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen werden können, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zur Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, zum Artenschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zum Immissionsschutz sowie zu den Belangen der Landwirtschaft 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 6.0 der Begründung zu entnehmen.

Siedlungsentwicklung

Grundsätzlich stehen den Aufgaben des Umwelt- und Naturschutzes – Schutz des Bodens vor nicht notwendiger Überbauung – die Verpflichtungen gegenüber, der Bevölkerung in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung zu stellen, Gewerbetreibenden zur Schaffung von Arbeitsplätzen Erweiterungs- bzw. Gründungsmöglichkeiten anzubieten, die Einrichtungen der Daseinsfürsorge und infrastrukturellen Einrichtungen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und die Folgen des demographischen Wandels abzumildern.

Diesen Pflichten entspricht die Samtgemeinde durch die vorliegende Planung, da die Flächen in Weyhausen für Wohnbebauung vorbereitet werden. Die Samtgemeinde räumt daher der Entwicklung der Flächen in der Abwägung mit den Umweltbelangen einen Vorrang ein. Der Plangeber hat diese Entscheidung getroffen, da die Fläche durch die bestehenden anthropogenen Einflüsse bereits erheblich vorgeprägt ist, an die vorhandene Ortslage anschließt, durch Erweiterung in die bestehende Erschließung eingebunden werden kann, aus naturschutzfachlicher Sicht keine besonders hohe Bedeutung aufweist und bereits teilweise durch siedlungstypische Nutzung beeinflusst ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden erst im Rahmen des Bebauungsplanes "Mühlenkamp" Bilanziert und entsprechend abgestimmt. Weitergehende Regelungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich und werden auch nicht angestrebt.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der nicht vorhandenen Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Mühlenkamp" ein Baugrundgutachten sowie Entwässerungskonzept erstellt. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der grundstücksbezogenen Versickerungsfähigkeit der Böden ein lokales Bewirtschaftungskonzept grundsätzlich möglich ist.

Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich in einem von Lärm erheblich vorbelasteten Areal. Zudem soll ein Darstellungswechsel zu einer Baufläche vorgenommen werden, welche die Inanspruchnahme durch Nutzungen mit einem hohen Schutzanspruch vorbereitet.

Im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlenkamp" wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm unter der Maßgabe betrachtet, ob die erforderlichen Schutzansprüche eingehalten werden können. Im Ergebnis wurden Möglichkeiten aufgezeigt, unter denen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Aus diesem Grund stellt diese Problematik keinen grundsätzlichen Planungsausschluss dar bzw. es ist nicht erkennbar, dass hierdurch die Vollziehbarkeit der Planung generell betroffen ist.

Belange der Landwirtschaft

Da die Wohnbauflächen 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. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten.

Des Weiteren wurde im Planverfahren Hinweise und Anregungen zum Denkmalschutz, zu den Belangen der Landwirtschaft, zur Ver- und Entsorgung, zum Immissionsschutz, zu Ausgleichsmaßnahmen, 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

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 17.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am 28.09.2023 durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Weyhausen, den 23. NOV. 2023

gez. Ehrhoff Siegel
(Samtgemeindebürgermeister)

Teil B Umweltbericht

zum Flächennutzungsplan, 11. Änderung, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Nach § 2a BauGB ist sowohl bei der Aufstellung als auch bei der Änderung eines Bauleitplanes eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch – als gesonderten Teil – einen Umweltbericht enthält. Der Umweltbericht befasst sich neben den Belangen von Natur und Landschaft als Gegenstand der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG mit den darüber hinaus gehenden Schutzgütern des UVPg Mensch, Fläche, Sach- und Kulturgüter sowie deren Wechselwirkungen. Grundlage für die Gliederung des Umweltberichtes bildet Anlage 1 zum BauGB.

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Im Osten der Gemeinde Weyhausen ist südlich der B 188 Wolfsburger Straße und östlich der Gemeindestraße Lustiger Strumpf die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern geplant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben eines privaten Vorhabenträgers zu schaffen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan "Mühlenkamp" auf. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird.

Vorgesehen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,35 ha umfasst das Flurstück 284/7 der Flur 2 in der Gemarkung Weyhausen.

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Diese Unterlagen bündeln die aus den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die herangezogenen vorliegenden Fachplanungen und Gutachten, die sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Geltungsbereich auseinandersetzen.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf

Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, erfolgt im Umweltbericht eine konkrete Nennung der berücksichtigten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben.

Fachplanungen

Für das Gebiet der Gemeinde Weyhausen liegen folgende Fachplanungen vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, 2008
- Flächennutzungsplan Boldecker Land, derzeit rechtsgültige Fassung
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (LRP), 1994

Gutachten

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehende, auf die konkrete Planung bzw. konkrete Situation bezogene Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Umweltbericht wiedergegeben:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Angaben zum Biotopschutz, Bebauungsplan "Mühlenkamp" in Weyhausen, Biodata GbR, Oktober 2017, Aktualisierung Januar 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Mühlenkamp" der Gemeinde Weyhausen, 1. Fortschreibung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Juni 2017
- Korinna Hille Landschaftsarchitekten, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Mühlenkamp" Gemeinde Weyhausen, Braunschweig, Juli 2023

1.3 Methodik der Umweltprüfung und sonstige Hinweise

Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern. Gegenstand der Umweltprüfung sind dabei nach Maßgabe des Baugesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung entspricht dabei dem noch hohen Abstraktionsgrad des Planes.

Die Umweltprüfung wird nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung übergeordneter Vorgaben, Fachplanungen und Gutachten, wie in Kapitel 1.2 genannt;
- Auswertung von Kartendiensten / WMS-Diensten (Web Map Services) im Internet:
 - NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem);
 - NUMIS, Umweltportal des Landes Niedersachsen;
- Ortsbegehungen.

Für die Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung wird im Zuge der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlenkamp" eine vergleichende Bewertung der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet mit dem Planzustand nach Bebauungsplan auf Basis des Kompensationsmodells des Niedersächsischen Städtetags (2013) vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell ist ein anerkanntes und regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Erarbeitung des Umweltberichts sind nicht aufgetreten.

2.0 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen

Potenzielle natürliche Vegetation

Zur Einschätzung der vorhandenen Vegetation ist die Bestimmung der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) sinnvoll. Unter dem Begriff ist die gedachte höchstentwickelte Vegetation zu verstehen, die sich unter den gegenwärtig herrschenden Standortverhältnissen ohne menschlichen Einfluss und ohne den Zeitfaktor Sukzession schlagartig einstellen würde. Eine Orientierung an dem Artengefüge dieser Vegetation gilt als Anhaltspunkt der Bewertung des heutigen Zustandes.

Als potenzielle natürliche Vegetation können im Plangebiet Eichen-Buchenwälder und mesophile Buchenwälder charakterisiert werden, die sich gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) auf fast der gesamten Landkreisfläche einstellen würden.

Vorhandene Vegetations-/ Biotopstrukturen

Die real vorhandene Vegetation ist stark durch menschliche Nutzung geprägt und dadurch weit entfernt vom Zustand der potenziellen natürlichen Vegetation. Die vorhandene Vegetation im Bereich des Plangebietes wurde durch Biodata im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages inkl. Angaben zum Biotopschutz 2017 erfasst und 2022 nochmals aktualisiert und wird im Folgenden wiedergegeben.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Freizeit- und Gartenfläche ist die Biotopausstattung auf kleinem Raum sehr divers und strukturreich. Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Wechsel von Gehölzpflanzungen, niedrigen Hecken, Einzelbäumen, Gras- und Staudenflur sowie Grünland. Die Einzelgehölze sind in der Regel noch recht jung. Auch befestigte Bereiche und Beetflächen mit diversen Nutzpflanzen, wie z. B. Beerensträucher und Ziergehölze, sind im Gebiet anzutreffen. Im südwestlichen Planungsbereich befindet sich Intensivgrünland.

Auf einer 5-stufigen Skala, basierend auf der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (von Drachenfels, 2018), reicht die Bedeutung der Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes von Wertstufe I (geringe Bedeutung) bis III (allgemeiner Bedeutung).

Von den vegetationsbestimmten Biotoptypen im Plangebiet sind die Gras- und Staudenflur, eine Strauch-Baumhecke und das Extensivgrünland als höherwertig mit der Wertstufe III (allgemeine Bedeutung) anzusehen. Die beiden letztgenannten Biotope ragen allerdings nur teilweise in das Plangebiet (Biodata, 2017 / 2022).

Das Intensivgrünland ist nach seiner derzeitigen Ausprägung der Wertigkeit II (allgemeine bis geringe Bedeutung) zuzuordnen. Die Gehölzpflanzungen weisen ebenfalls die Wertstufe II auf, die durch aktuell in Niedersachsen durchgeführte Kompensationsmaßnahmen insgesamt einem Positivtrend unterliegen.

Alle weiteren im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen weisen die Wertstufe I (geringe Bedeutung) auf und sind landesweit nicht gefährdet.

Die Bewertung von Einzelbäumen und Baumgruppen ist von Zustand, Alter und Art abhängig. Ältere heimische Gehölze haben einen höheren Wert als junge, nicht heimische Gehölze. Die Bäume im Plangebiet erreichen eine maximale Altersklasse von 2 (Bhd ca. 20 bis < 50 cm); die übrigen Gehölze befinden sich gerade erst im Stangenholzstadium. Bei den Gehölzen handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um Baumschulware, so dass diese etwas geringer zu bewerten sind als natürlich aufkommende Bestände. Die Gehölze erlangen damit Wertigkeiten von I (geringe Bedeutung) bis III (allgemeine Bedeutung).

In Niedersachsen gelten Gehölzbestände (Einzelbäume und Hecken) aufgrund des erheblichen Qualitäts- und Flächenverlustes älterer Gehölzbestände als gefährdet. Grünland ist der Rote-Liste-Kategorie zuzuordnen, da sich die Gefährdung durch einen Qualitätsverlust im Zuge der Nutzungsänderung ergibt (Biodata, 2017 / 2022).

Tiere

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen mit Siedlungsrändern, offenen und halb-offenen Bereichen und verschiedenartigen Saumstrukturen eine hohe Struktur- und Habitatvielfalt auf relativ engem Raum auf. Im Rahmen der biologischen Untersuchungen wurden durch Biodata 2017 faunistische Kartierungen durchgeführt, welche insbesondere die Artengruppe Brutvögel umfassten. 2022 wurden diese nochmals aktualisiert. Während der Faunakartierung wurden z. T. für die planungsrelevanten Arten Fledermäuse, Amphibien und Reptilien auch Zufallsfunde gemeldet, so dass auch hier Aussagen getroffen werden können.

Brutvögel

Das Plangebiet weist als Lebensraum für Brutvögel eine mittlere Bedeutung auf. Wertgebend ist in erster Linie die enge Verzahnung von geeigneten Brutmöglichkeiten im Siedlungsbereich mit dem direkt angrenzenden Nahrungshabitat. Zusätzlich weist das Plangebiet mit den vorhandenen Gehölzen eine Pufferfunktion gegenüber Licht- und Lärmemissionen der nördlich angrenzenden B 188 auf.

Neben einigen biotopspezifischen Vogelarten, die eine Präferenz für einen oder wenige Landschaftstypen oder Biotoptypenkomplexe zeigen, weist das Artenspektrum im Untersuchungsgebiet vor allem ubiquitäre Arten auf, die in verschiedenen Landschaftstypen vorkommen und keine speziellen Biotope oder Strukturen benötigen.

Hinweise auf Vorkommen von Greifvögeln, Eulen oder andere streng geschützte oder störepfindliche Arten ergaben sich weder bei der Kartierung 2017, noch bei der erneuten Kontrolle im Mai 2021. Grundsätzlich sind alle heimischen Vogelarten nach den Bundes- und EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützt und unterliegen dem § 44 BNatSchG, der Turmfalke ist zudem nach BArtSchV streng geschützt.

Fledermäuse

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen durchgeführte Gehölzkontrollen im laubfreien Zustand bezüglich potenzieller Fledermausquartiere erbrachten keine Hinweise. Baum- und Asthöhlen oder sonstiges Quartierpotenzial konnten im Gebiet nicht festgestellt werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Fläche als Nahungshabitat von Fledermäusen dient. Die Bedeutung ist aber aufgrund der geringen Größe als gering einzustufen.

Amphibien

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein kleiner Tümpel, der bei Hochwasser weite Bereiche der Fläche überstaut und von dem die Funktion als Fortpflanzungsgewässer für verbreitete Arten angenommen wird. Das Plangebiet könnte somit Amphibien als Landlebensraum dienen.

Reptilien

Im südlichen Randbereich des Plangebietes wurde 2017 einmalig ein Jungtier der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) sowie weiter westlich ein älteres Exemplar nachgewiesen. Die Waldeidechse wird bundesweit auf der Vorwarnliste geführt und unterliegt dem besonderen Schutz der BArtSchV. Die Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 2021 bestätigte das Habitatpotential für die Art.

Wirbellose

Im Plangebiet kommt die Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) vor, welche nach Bundesartenschutzverordnung und FFH-Richtlinie (Anhang V) besonders geschützt, im Bestand aber nicht gefährdet ist.

Darüber hinaus wurde am südlichen Rand des Plangebietes 2021 ein im Beginn befindliches Ameisennest festgestellt, dass eine geschützte Fortpflanzungsstätte darstellt. Bei einer erneuten Kontrolle durch Biodata im Januar 2023 konnte das Nest jedoch nicht mehr bestätigt werden, da sich der Staat vermutlich nicht etabliert hat.

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff der biologischen Vielfalt oder auch Biodiversität versteht man die Vielfalt des Lebens auf der Erde, von der genetischen Vielfalt über die Artenvielfalt bis hin zur Vielfalt an Ökosystemen und Lebensräumen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ortsrandlage und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen insgesamt anthropogen überformt. Im Zuge der früheren Nutzung haben sich auf dem Grundstück jedoch zahlreiche Strukturen entwickelt; charakterisierend ist der kleinräumige Wechsel von niedrigen Hecken, Einzelbäumen, Gras- und Staudenfluren und Grünlandflächen. Durch die fortschreitende Sukzession nehmen zudem Strukturvielfalt und Lebensraumangebot und damit auch die biologische Vielfalt im Gebiet insgesamt weiter zu, was sich auch in der Zusammensetzung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten widerspiegelt.

2.2 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Von besonderer Bedeutung ist eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme, um in den meist dicht besiedelten Räumen unbebaute, unzerschnittene und unzersiedelte Freiflächen zu erhalten.

In der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es handelt sich um ein recht strukturreiches Areal, das vermutlich zeitweise als Garten- und Freizeitgrundstück genutzt wurde. In kleinräumigen Wechsel kommen verschiedene Vegetationsstrukturen, aber auch befestigte Bereiche vor. Folgende Flächentypen lassen sich unterscheiden:

- Einzelbäume und Ziergebüsche,
- Offene Vegetationsflächen mit Gras- und Staudenfluren, Beet- und Grünlandflächen,
- Befestigte Schotterfläche.

2.3 Schutzgut Boden

Geologisch ist die Entstehung der im Landkreis Gifhorn anstehenden Gesteine auf die Eiszeit zurückzuführen. Im Bereich des Plangebietes werden diese hauptsächlich von Abschlammungen gebildet (Landkreis Gifhorn, 1994). Gemäß den bodenkundlichen Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, NIBIS-Kartenserver) gehört der Planungsraum zu der Bodengroßlandschaft Talniederungen und Urstromtäler. Zudem ist der Untergrund geologisch dem Holozän zuzuordnen.

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) gibt als vorherrschenden Bodentyp Podsol-Braunerde, örtlich Podsol an. Die Bodenkarte BK 50 des LBEG gibt im südwestlichen Planbereich den vorherrschenden Bodentyp Mittlere Gley-Vega an, im restlichen Planbereich herrscht Mittlerer Gley-Podsol vor. Gleyböden zählen zu den sogenannten Grundwasserböden, die durch oberflächennahes Grundwasser geprägt werden und sind in der Regel durch eine sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein geringes ackerbauliches Ertragspotenzial gekennzeichnet.

Durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und damit häufig einhergehende Entwässerungsmaßnahmen sind Gleyböden heutzutage auf wenige Gebiete beschränkt. Insbesondere sehr feuchte Nassgleye zählen zu den seltenen und schützenswerten Böden. Sehr feuchte Nassgleye sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der südliche Planbereich zeichnet sich im Vergleich zum Rest des Plangebietes als feuchter Standort aus.

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist ein sehr strukturreiches, als Garten- und Freizeitgrundstück genutztes Areal, welches noch keiner Bebauung unterlag. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine mit Schotter befestigte Fläche. Hier sind die natürlichen Bodenverhältnisse anthropogen überformt, das heißt der Boden wurde umgelagert, aufgefüllt und verdichtet.

Risiken bestehen für den Boden durch mögliche Schadstoffeinträge aus dem Straßenverkehr, der unmittelbar angrenzenden B 188 Wolfsburger Straße und der Straße Lustiger Strumpf. Bei der Straße Lustiger Strumpf sind die möglichen Schadstoffeinträge allerdings nur gering, da von einer sehr geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist. Zwischen der stark befahrenden B 188 und dem Plangebiet ist ein Streifen Straßenbegleitgrün sowie ein Fuß- und Radweg vorhanden, die eine gewisse Pufferfunktion gegenüber den Schadstoffeinträgen aufweisen.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise bezüglich möglicher Altlasten vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Plangebiet vorhanden sind, da noch keine Freigabe von Kampfmittelbelastungen vorliegt.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Aller, die in ca. 600 m Entfernung westlich des Gebietes verläuft. Die Aller entspringt aus mehreren Quellbächen im Westen der Magdeburger Börde und mündet bei Verden in die Weser.

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten, welche sich jeweils in südwestlicher Richtung in etwa 500 m Abstand befinden. Stellenweise, in den tieferliegenden Bereichen des Plangebietes, kam es in der Vergangenheit zu Überstauungen.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächen- und Stillgewässer vor, außerhalb befindet sich im Südosten ein kleiner Tümpel, der bei Hochwasser weite Bereiche der Fläche überstaut.

Grundwasser

Die hydrologischen Karten des LBEG weisen die oberflächennahen Gesteine im Untersuchungsgebiet als Porengrundwasserleiter mit einer hohen Durchlässigkeit aus. Dieser Grundwasserleitertyp weist im Gesteinskörper, überwiegend bestehend aus den gröberen Kornkomponenten Kies und Sand, ein zusammenhängendes Hohlraumvolumen auf, das geeignet ist, Grundwasser weiterzuleiten. Das Grundwasser kann sich in diesen Gesteinen gut bewegen, ist relativ gleichmäßig verteilt und bildet eine deutlich ausgeprägte Grundwasseroberfläche aus.

In diesem Zusammenhang steht in Abhängigkeit zur Niederschlagsversickerung auch die Grundwasserneubildungsrate, einem wichtigen Parameter für die Einschätzung des Wasserpotentials im Untersuchungsraum. Sie stellt den Anteil des Niederschlages dar, der nach Oberflächenabfluss und Versickerung ins Grundwasser gelangt, und wird außer durch die jahreszeitlichen Unterschiede der Niederschläge und Temperaturen maßgeblich bestimmt durch Relief, Bodenart und Vegetationsbedeckung.

Im Untersuchungsgebiet ist eine geringe Grundwasserneubildungsrate zu verzeichnen. Gemäß den hydrologischen Karten des LBEG liegt sie bei etwa 101-150 mm/a. Durch Neuversiegelung und Abflussbeschleunigung besteht die Gefahr einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Plangebiet besteht nicht.

Vorbelastungen

Die Vorbelastungen für den Boden betreffen gleichzeitig das Schutzgut Wasser. Stoffeinträge durch vorhandene Nutzungen können auch die Qualität des Grundwassers beeinträchtigen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gemäß den hydrologischen Karten des LBEG hoch. Dementsprechend weist der Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) ein geringes Grundwassergefährdungspotenzial für das Untersuchungsgebiet aus.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der vorherrschenden Westwinde ist das Klima maritim geprägt. Das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur liegt gemäß international gültigem Referenzzeitraum 1961 bis 1990 bei 8 °C. Im Winter beträgt die Temperatur durchschnittlich 3 °C, im Sommer 14 °C. Tendenziell ist allerdings in den letzten Jahren im Zusammenhang mit den global zu beobachtenden Klimaveränderungen ein Anstieg der Durchschnittstemperaturen in Bezug auf den Referenzzeitraum erkennbar. Beim Niederschlag liegt die mittlere Jahressumme bei 600-700 mm, wobei auch hier Veränderungen und insbesondere stärkere Schwankungen festzustellen sind (Klimatische Karten des LBEG).

Wegen der planungsrelevanten Abgrenzung ist das Plangebiet im Wesentlichen für das Lokalklima von Bedeutung.

Die Grundlage zur Bewertung der örtlichen Klimaverhältnisse bildet die Betrachtung der klimatischen Schutz- und Regenerationsleistung im weiträumigen Untersuchungsbereich. Für klimatische Schutzfunktionen sind Bereiche von Relevanz, die aufgrund ihrer Lage, Topographie und Vegetationsstruktur Immissionsschutz bzw. Luftreinhaltung und / oder Windschutz bewirken.

Eine hohe Wirksamkeit besitzen in dieser Hinsicht vor allem größere zusammenhängende Waldflächen mit Funktionen der Luftregeneration, aber auch der Luftreinigung und Filterung von Schadstoffen und Stäuben. Größere zusammenhängende Waldflächen sind im Plangebiet und daran angrenzend nicht vorhanden. Die nächste größere Waldfläche ist das Naturschutzgebiet Barnbruch mit rund 1,8 km im Südwesten. Ein Feldgehölz befindet sich rund 180 m östlich des Plangebietes bzw. rund 400 m südöstlich entlang der A 39.

Für klimatische Regenerationsfunktionen, wie Temperatenausgleich und Lufterneuerung, sind Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sowie die entsprechenden Abflussbahnen zu Bedarfsräumen für klimatische Ausgleichsleistungen, z. B. Siedlungen und Siedlungsteile, von Bedeutung. Im Planungsraum übernehmen die vorhandenen offenen Grünflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in der unmittelbaren Umgebung wichtige Funktionen bei der Kaltluftentstehung. Die Siedlungsbereiche von Weyhausen und damit auch die angrenzenden Wohngebäude profitieren von dieser klimatisch-lufthygienischen Regulierung, zählen aber nicht zu belasteten Bedarfsräumen wie dicht besiedelte, städtische Gebiete.

Vorbelastungen

Ausgehend von den umliegend verlaufenden Straßen, insbesondere der B 188 und der A 39, mit relativ hohen Verkehrsaufkommen, treten Beeinträchtigungen durch lineare, vom Straßenverkehr hervorgerufene Schadstoffemissionen auf. Die in Verbrennungsprozessen freigesetzten Abgase und durch Abrieb entstehende Stäube gelangen in die Umwelt und beeinträchtigen die lokale Luftqualität.

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes und unmittelbar angrenzende klimatische Ausgleichsräume ist die Gefahr des Auftretens von hohen bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen aber sehr gering.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaftsbild ist ausschließlich anthropogen bedeutsam. Im Vordergrund steht dabei die naturnahe Erholung, die auf Natur und Landschaft als Erlebnisraum angewiesen ist. Im Allgemeinen wird eine Landschaft als umso schöner empfunden, je größer die Vielfalt an Landschaftselementen, die Naturnähe und Eigenart sind. Auch ist davon auszugehen, dass eine hohe Schutzwürdigkeit eines Naturraumes einhergeht mit einer hohen visuellen Qualität der betreffenden Landschaft und umgekehrt. Mit dem Kriterium der Eigenart ist das Heimatgefühl eng verbunden, maßgebliche Voraussetzung für die Identifikation mit einer Landschaft.

Zur Erfassung des Landschaftsbildes sind nicht nur die optisch, sondern alle sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft, also das ganzheitliche Erleben einer Landschaft darzustellen. Das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen entspricht dabei als Ortsbild einem Teil des Landschaftsbildes.

Der Planungsraum ist derzeit ein strukturreiches Gartengrundstück in der Ortsrandlage. Im Westen wird das Gebiet von der Zufahrt Lustiger Strumpf und der dahinterliegenden Einzelhausbebauung entlang der Stettiner Straße sowie dem vorhandenen Hotel begrenzt. Im Norden grenzen die B 188 Wolfsburger Straße und Gewerbegebiete an; im Osten verläuft in einer Entfernung von etwa 500 m Luftlinie die A 39. Die räumliche Wirkung und Erlebbarkeit des Vorhabens beschränken sich überwiegend auf den Nahbereich. Umgrenzend, insbesondere nach Süden wird das Landschaftsbild durch landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Etwas weiter südlich befindet sich in der Flucht ein weiteres als Hotel genutztes Wohngebäude.

Vorbelastungen

Zu Vorbelastungen im Plangebiet kommt es durch die angrenzenden Straßen, insbesondere durch die stark frequentierte B 188. Der Fahrzeugverkehr ist mit Lärmbeeinträchtigungen verbunden, welche die Erlebnisqualität des Freiraums und die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung einschränken. Zusätzlich entstehen durch die von der Verkehrslast hervorgerufenen Stäube und Abgase Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Geruchssinns, was sich ebenfalls negativ auf das Landschaftserleben auswirkt.

2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die Bestandssituation für das so genannte Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders des Erholungsuchenden verbunden. Daher ergeben sich Überschneidungen mit den sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen, die in Kapitel 2.6, Schutzgut Landschaft, erörtert wurden.

Auf den Aspekt der Erholung wird hingegen an dieser Stelle näher eingegangen, da diese für den Menschen von besonderer Bedeutung ist. Bereiche mit einem hohen Erholungswert gibt es im nahen Umfeld nicht. Eine gewisse Bedeutung für Erholungssuchende besitzt die angrenzende Feldflur, die in östlicher und südöstlicher Richtung teils auch strukturierende Landschaftselemente, wie Feldgehölze und Hecken, aufweist.

Hinsichtlich der Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch gelten die gleichen Aspekte und Schlussfolgerungen wie in Kapitel 2.6.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- bzw. Sachgüter im Sinne ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

3.0 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass das Plangebiet vermutlich weiterhin in seiner bisherigen Form, einschließlich der damit verbundenen Beeinträchtigungen, genutzt werden würde.

4.0 Schutzgutbezogene Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird im Plangeltungsbereich eine Bebauung und Versiegelung ermöglicht. Dies ist mit dem Verlust von Vegetationsflächen und Tierlebensräumen verbunden, die aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung und Nutzung bereits vorbelastet sind.

Pflanzen

Durch Überbauung und Versiegelung werden Rasenflächen und Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern von geringer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufen I bis III der 5-stufigen Skala gemäß von Drachenfels (2018), in Anspruch genommen. Der Bereich wird gänzlich überformt und geht bei Realisierung des Vorhabens als Fläche für

die Landwirtschaft, wie im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, verloren.

Keiner der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Tiere

Durch die Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsflächen gehen Brut- und Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen sowie auch Amphibien, Reptilien und wirbelloser Arten verloren. U. a. sind auch geschützte und gefährdete Arten betroffen, so dass artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan zu regeln sind.

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu bau- bzw. betriebsbedingten Beeinträchtigungen, wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize oder verstärkte Störung und Beunruhigung von Brutvögeln. Dauerhaft sorgen Überbauung und Versiegelung für einen direkten Flächenentzug, so dass wichtige Nahrungsbiotope für Brutvögel verloren gehen und vorhandene Habitatstrukturen und deren Funktionen als Lebensraum verändert werden.

Verluste von Fledermausquartieren sind nicht zu erwarten, da im Vorhabengebiet keine Baum- und Asthöhlen oder sonstiges Quartierpotenzial festgestellt werden konnten. Mögliche negative Auswirkungen auf Fledermäuse, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen, sind in Anbetracht dessen geringer Größe und untergeordneten Bedeutung als gering einzustufen.

Aufgrund der Nähe zu einem Tümpel südöstlich des Plangebietes, von dem die Funktion als Fortpflanzungsgewässer für Amphibien angenommen wird, kann es zu einem Verlust von Lebensstätten für Amphibien kommen.

Artenschutzrechtliche Konflikte bestehen hinsichtlich der Artengruppe der Reptilien, insbesondere für die im Gebiet nachgewiesene, besonders geschützte Waldeidechse, die vom Verlust von Habitatstrukturen betroffen ist.

Biologische Vielfalt

Insgesamt kommt es durch das Vorhaben rein quantitativ gesehen zu einer deutlichen Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, da durch die geplante Wohnbebauung mit erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung nahezu die gesamte Fläche überformt wird. Da bei einer Realisierung des Vorhabens aber auch neue Lebensraumstrukturen geschaffen werden, wie in den zukünftigen Hausgärten und neuen, im Bebauungsplan festzusetzenden Gehölzanpflanzungen, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der Vielfalt an Strukturen und Lebensräumen, die von Tieren und Pflanzen besiedelt werden können, auszugehen.

Die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt steht in engem Zusammenhang mit der Vielfalt an Lebensraumstrukturen. Von erheblichen Beeinträchtigungen ist daher ebenfalls nicht auszugehen. Jedoch sind bedingt durch die Nutzungsänderungen und damit einhergehenden zunehmenden Störungen auf Pflanzen und Tiere Verschiebungen im Artenspektrum zu erwarten.

4.2 Schutzgut Fläche

Prinzipiell gilt, dass vorhabenbedingte Umweltauswirkungen mit Flächenbezug auch bei verschiedenen anderen Schutzgütern thematisiert werden, z. B. Versickerung und Retention – Schutzgut Wasser, Habitate und Biotopverbund – Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion – Schutzgut Klima, Luft sowie Erholung – Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.

Hiervon abgesehen ist mit der Umsetzung des Vorhabens ein konkreter Flächenverbrauch bzw. eine Inanspruchnahme der Ressource Fläche / Land verbunden, da durch die Errichtung von Wohnbebauung und die im Zuge dessen erforderliche verkehrliche Erschließung des Gebietes ein Großteil der Flächen baulich überprägt wird und damit zu einem Zuwachs von Siedlungsflächen führt.

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung unterstützen jedoch das grundsätzliche Ziel einer flächensparenden Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und wirken der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

4.3 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen bei Realisierung der Planung durch die Versiegelung, Verdichtung und Überbauung von bislang unversiegelten Bodenflächen, wodurch alle natürlichen Bodenfunktionen unterbunden oder beeinflusst werden.

Boden verliert in versiegelten und überbauten Bereichen auf Dauer vollständig seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, als Bodenpuffer sowie in Bezug auf die Klimaregulierung. Sowohl baubedingt, als auch durch die spätere Nutzung, insbesondere durch die Verkehrsnutzung, sind Schadstoffeinträge möglich.

Bei dem Vorhaben handelt es um eine erstmalige Überbauung eines bisher als Garten- und Brachfläche ausgeprägten Grundstücks, mit Ausnahme der Schotterfläche. Durch die Veränderung von Lage, Schichtung, Form und Struktur des Bodens wird mit den erforderlichen Massenbewegungen zur Realisierung des Planvorhabens stark in den natürlich gewachsenen Boden eingegriffen.

Eine Freigabe von Kampfmittelbelastungen liegt nicht vor. Daher besteht möglicherweise bei Erdarbeiten ein erhöhtes Risiko, auf Kampfmittel zu stoßen.

4.4 Schutzgut Wasser

Bei Realisierung der Planung werden bisher versickerungswirksame Bodenflächen überbaut und versiegelt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, so dass die Verfügbarkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet bzw. das Wasserrückhaltevermögen reduziert wird. Das Auftreten von erhöhten Abflussspitzen ist möglich.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserhaushalt sind natürlicherweise eng verknüpft mit denjenigen für den Bodenhaushalt. So sind mit dem Vorhaben Störungen des Bodenwasserhaushaltes verbunden. Darüber hinaus führt die

Überbauung und Versiegelung von Flächen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Baubedingt, möglicherweise später auch nutzungsbedingt, z. B. durch die Verkehrsnutzung, ist die potentielle Gefahr von Beeinträchtigungen des Grundwassers gegeben.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führen zu negativen kleinklimatischen Effekten und damit zu einer gewissen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation. Vorhandene Verdunstungsflächen verlieren ihre Funktionen bei der Kaltluftentstehung, die sie in geringem Umfang übernehmen. Gleichzeitig entstehen wärmespeichernde Oberflächen, die so eine Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit begünstigen.

Die Verluste im vorhandenen Gehölzbestand verringern deren luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung.

Durch die geringe Vorhabengröße und den bestehenden Vorbelastungen sind die klimaökologischen Auswirkungen insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation ist somit nicht zu erwarten.

4.6 Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen in Folge der geplanten erstmaligen Überbauung einer bisher als Gartengrundstück genutzten Fläche und Flächenversiegelungen durch die notwendige verkehrliche Erschließung. Die Gehölz- und Vegetationsstrukturen der bisherigen Grünfläche werden künftig durch die geplante Wohnbebauung verdrängt. Durch Neupflanzungen von Gehölzen sowie gärtnerische Nutzung und Gestaltung der Grundstücke können die Beeinträchtigungen jedoch vermindert werden. Entsprechende Maßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan festzulegen.

Die Fläche ist bereits mehrfach vorbelastet, wie bereits unter Kapitel 2.6 dargestellt. Aus diesem Grund und durch die geringe Vorhabengröße sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aber vergleichsweise minimal.

4.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen / Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswirkungen den Schutzgütern (z. B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt. Soweit eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Aspekt Lärm.

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Die Nähe der geplanten Wohnbebauung zur B 188 führt im Plangebiet zu Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr. Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen sind im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzugeben.

Dementgegen stehen die positiven Aspekte des geplanten Vorhabens für das Schutzgut Mensch durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Errichtung neuer Wohnbebauung.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Innerhalb des bestehenden komplexen Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Die nachweisbaren und / oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Die genaue Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

Besonders negative bzw. erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen sind jedoch nicht erkennbar.

5.0 Sonstige mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung

5.1 Natura 2000-Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind nicht vom Vorhaben betroffen.

5.2 Emissionen und Verursachung von Belästigungen

Von den innerhalb des Vorhabengebietes geplanten Wohnnutzungen gehen keine nennenswerten Emissionen oder Belästigungen aus. In geringem Umfang sind mit dem zusätzlichen Anwohnerverkehr, gegebenenfalls auch durch das Betreiben privater Feuerungsanlagen, wie z. B. Kaminöfen, Emissionen verbunden. Diese sind jedoch in

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens und dessen geringem Anteil am gesamten Siedlungsbereich unerheblich.

Temporär sind Belästigungen der benachbarten Anwohner während der Bauzeit durch Lärm, Staub u. a. möglich.

5.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Über eingesetzte Techniken und Stoffe können auf der Ebene der Bauleitplanung noch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die Herstellung von Zuwegungen und die Anlage von Grün- und Gartenflächen im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt; generell haben diese aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu folgen.

5.4 Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die im Wohngebiet anfallenden Abfälle, in erster Linie Hausmüll, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) und des Niedersächsischen Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen regelmäßig zu entsorgen.

Vorgaben zum Umgang mit Abwasser ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Niedersächsischen Wassergesetz mit der Zielsetzung, Böden, Gewässer und Grundwasser zu schützen und zugleich Kanalisationen und Klärwerke zu entlasten. Das anfallende Abwasser wird in die örtliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser ist im Gebiet dezentral zu versickern, da ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation gemäß Stellungnahme der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) nicht möglich ist.

Während der Bauphase entstehen im Wesentlichen Abfälle durch Erdarbeiten und die Rodung von Gehölzen, wie Aushubboden sowie Schnitt- und Fällgut. Diese sind gegebenenfalls einer Verwertung oder ebenfalls einer fachgerechten und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen

5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Relevante negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind durch die vorgesehene Nutzungsart, die geringe Vorhabengröße und die Ortsrandlage des Gebietes nicht zu erwarten.

5.6 Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um neu geplante und erbaute Gebäude, bei deren Errichtung grundsätzlich das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten ist, so dass die entsprechenden Vorgaben für eine sparsame und effiziente Energienutzung berücksichtigt werden.

Da das Gebiet an das Netz der örtlichen Energieversorgung angeschlossen wird und die allgemeine Energieerzeugung bisher nur anteilig durch erneuerbare Energien abgedeckt werden kann, ist das Vorhaben indirekt mit der Emission von Treibhausgasen verbunden, die bei der Verbrennung fossiler Energieträger entstehen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können noch keine Festlegungen zu Möglichkeiten der Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden, wie z. B. die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise. Diese können erst in der nachgeordneten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und gegebenenfalls festgesetzt werden. Allerdings sieht der derzeitige Entwurf zum novellierten GEG vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65% erneuerbarer Energie betrieben werden muss.

5.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

In geringem Maße kann es im Zuge der Nutzung der neu entstehenden Wohnhäuser zur Emission von Treibhausgasen, insbesondere Kohlendioxid, kommen, so durch das mögliche Betreiben von Feuerungsanlagen und die Verbrennung fossiler Energieträger.

Generell ist das Gebiet in Anbetracht seiner relativ geringen Größe nur lokalklimatisch bedeutsam. Die klimatischen Auswirkungen sind somit unerheblich, wenngleich eine kumulierende Wirkung z. B. mit anderen emittierenden Siedlungsgebieten zweifellos zum Tragen kommt.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

5.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung sind derzeit keine Betriebe ansässig, in denen gefährliche Stoffe im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (12. BImSchV, Störfallverordnung) gelagert oder verwendet und prinzipiell durch einen Unfall unkontrolliert freigesetzt werden könnten. Da bei Ausweisung von Wohnbauflächen auch im nachgeordneten Bebauungsplan die Zulässigkeit derartiger Betriebe nicht möglich ist, können entsprechende Konflikte ausgeschlossen werden.

5.9 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung bestehen derzeit keine Planungen, von denen Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

6.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

6.1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Festsetzung von Maßnahmen nicht möglich. Erst im Zuge der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen im Bebauungsplan festzusetzen und somit planungsrechtlich zu sichern, so z. B.:

- Begrenzung der Überbaubarkeit von Grundstücksflächen durch Festlegung von Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung;
- Festsetzung von Baumpflanzungen und von Flächen zur Begrünung bzw. zur Anpflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Da durch die Umsetzung des Vorhabens besonders geschützte Tierarten betroffen sind, besteht ein Konfliktpotenzial mit den Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Zwingend erforderlich ist die Vermeidung jeglicher Beeinträchtigungen dieser nachgewiesenen Arten (siehe Kapitel 4.1), so dass geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen sind.

Allerdings werden im Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Festsetzungen getroffen, so dass die Festlegung entsprechender Maßnahmen nicht Bestandteil dieses Planungsstadiums ist; sie sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan festzusetzen.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Kompensation

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Vorbereitung eines Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG verbunden.

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen – Ausgleichsmaßnahmen – oder zu ersetzen – Ersatzmaßnahmen. Als kompensiert gilt eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die

beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger bzw. gleichwertiger Weise hergestellt sind. Das Landschaftsbild kann durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

In diesem Zusammenhang werden während des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet und entsprechende Maßnahmen festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, gegebenenfalls auch auf externen Flächen außerhalb des Eingriffsgebietes.

7.0 Überwachung der Umweltauswirkungen / Monitoring

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Planungsstadium noch nicht berücksichtigt. Diese werden erst auf der nächsten Planungsebene, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

8.0 Planungsalternativen

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung steht im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben schaffen soll und um zugleich der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde nachzukommen. Da dem Vorhabenträger keine anderen Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, bleibt die Standortwahl ohne Alternative.

9.0 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Osten der Gemeinde Weyhausen ist zwischen der B 188 Wolfsburger Straße und der Gemeindestraße Lustiger Strumpf die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben eines privaten Vorhabenträgers zu schaffen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan "Mühlenkamp" auf. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Freizeit- und Gartenfläche ist die Biotopausstattung auf kleinem Raum sehr divers und strukturreich. Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Wechsel von Gehölzpflanzungen, niedrigen Hecken, Einzelbäumen, Gras- und Staudenflur sowie Grünland. Die Einzelgehölze sind in der Regel noch recht jung. Wegen der hohen Struktur- und Habitatvielfalt bietet das Plangebiet auch zahlreichen Tierarten Lebensraum, die im Rahmen von faunistischen

Untersuchungen durch Biodata 2017 und 2022 nachgewiesen wurden. Artenschutzrechtlich von Bedeutung ist vor allem die Waldeidechse als besonders geschützte Art.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen und Tierlebensräumen; das Plangebiet wird gänzlich überformt. Direkt betroffen sind durch die Flächeninanspruchnahme auch die Schutzgüter Boden und Fläche. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden u. a. durch Störungen des Bodenwasserhaushaltes, einem erhöhten und beschleunigten Oberflächenabfluss und einer Einschränkung des Wasserrückhaltevermögens hervorgerufen. Auf die klimaökologische Situation sind aufgrund der Vorhabengröße keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft entstehen in Folge der geplanten Überbauung und Versiegelung von bisher gärtnerisch genutzten Flächen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzugeben. Positiv wirken sich hier hingegen die Möglichkeiten zur Errichtung neuer Wohnbebauung aus.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht möglich. Diese sind erst im Zuge der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan festzusetzen und somit planungsrechtlich zu sichern.

Während des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens werden darüber hinaus im Grünordnungsplan eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet und entsprechende Maßnahmen festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, gegebenenfalls auch auf externen Flächen außerhalb des Eingriffsgebietes.

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Planungsstadium ebenfalls noch nicht berücksichtigt.