

Samtgemeinde Boldecker Land



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

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Flächennutzungsplan 13. 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 13. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Weyhausen, den 24. JAN. 2018

gez. Anja Meier
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 24. JAN. 2018

gez. Anja Meier
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

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

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

Planverfasser

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 9.1.18

gez. Li, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 dem Entwurf der 13. 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 03.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vom 13.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 24. JAN. 2018

gez. Anja Meier

(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 dem geänderten Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vom 19.10.2017 bis 03.11.2017 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 24. JAN. 2018

gez. Anja Meier

(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise die 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen.

Weyhausen, den 24. JAN. 2018

gez. Anja Meier
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Genehmigung

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 6121-02/30/13 _____) vom heutigen Tage unter Auflagen/ ~~mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch _____ kenntlich gemachten Teile~~ gem. § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 27.4.2018

Landkreis Gifhorn

Fachbereich Bauwesen

Der Landrat

Im Auftrage gez. Wollny

(Landkreis Gifhorn)

Siegel

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

Die 13. 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 _____

(Samtgemeindebürgermeisterin)

Bekanntmachung und Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 31.05.2018 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 31.05.2018 wirksam geworden.

Weyhausen, den 01. JUNI 2018

gez. Anja Meier

(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

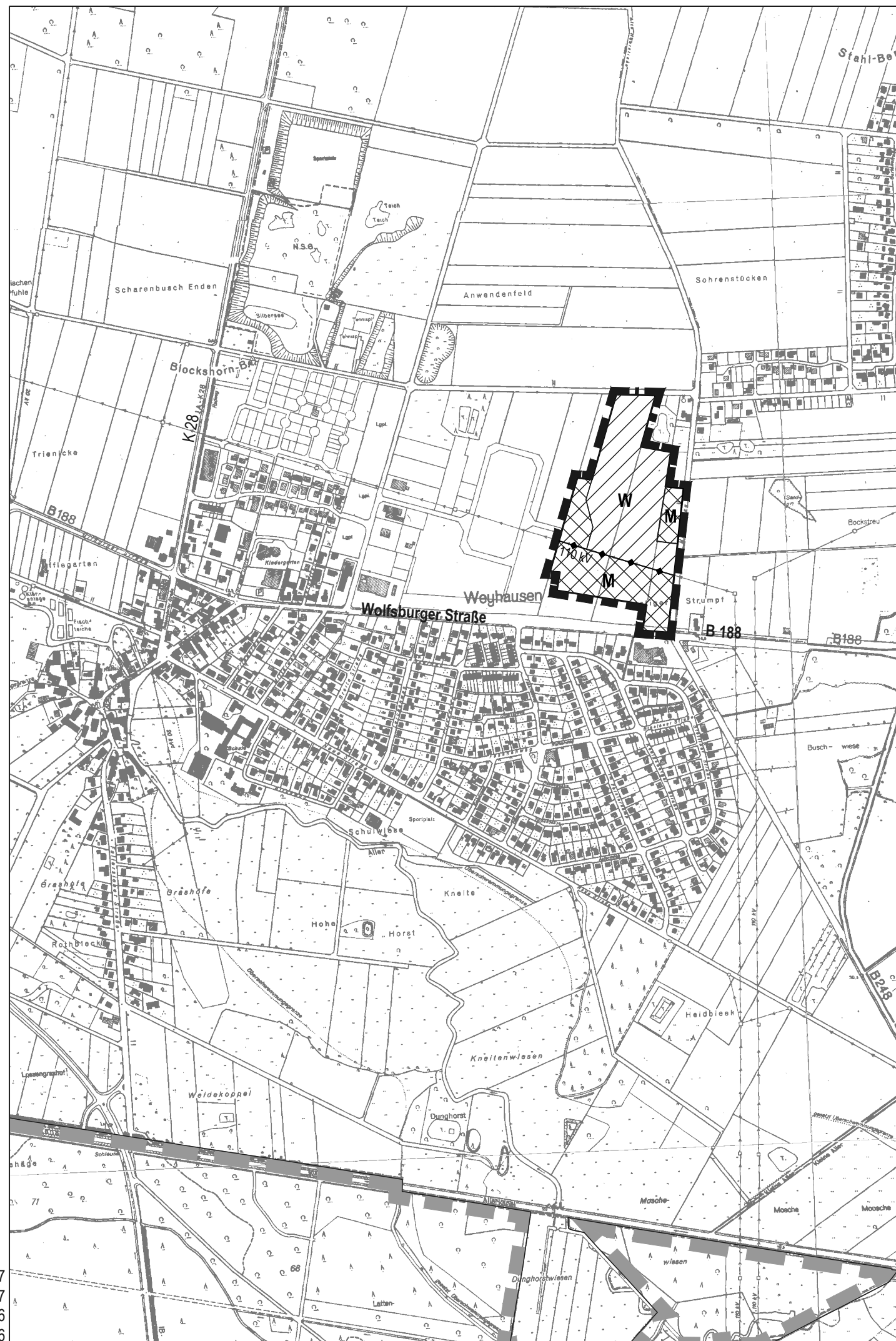
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 13. 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 13. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den _____

(Samtgemeindebürgermeisterin)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 13. Flächennutzungsplanänderung



1) LGLN



Stand: Wirksame Fassung

AH 11.2017
AH 02.2017
AH 10.2016
AH 07.2016

dient der Information und ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens

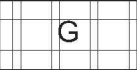
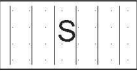
- Fortschreibung -
durch Bekanntmachung der:
4. Änd. am 28.09.2012



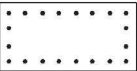
Weyhausen

Kartengrundlage: Deutsche Grundlage M 1: 5000
Kartennummern: 343007, 343008, 3430/12-15,
3430/17-25, 3431/13, 3530/01-13, 3530/17-18,
3529/06, 3529/11, 3529/12, 3529/13
Ausgabejahr 1999, 2000, 2001

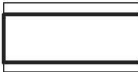
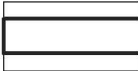
Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Sonderbauflächen Windenergieanlagen
Mindestwindkraftleistung $\geq 2,3$ MW Ausschlußwirkung für raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen für das gesamte übrige Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land außerhalb der dargestellten Sonderbaufläche	

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
	Öffentliche Verwaltungen
	Schule
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen S = Sporthalle RH= Reithalle
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen K = Kindergarten JT = Jugendtreff M = Mehrzwecknutzung
	Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Autobahnen und Autobahnähnliche Straßen
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B/L/K = Bundes-, Landes-, Kreisstraßen
	Ruhender Verkehr

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

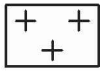
	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Elektrizität
	Abwasser
	Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

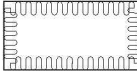
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch erforderliche Schutzstreifen beachten kV = Hochspannungsleitung
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch erforderliche Schutzstreifen beachten G = Gasleitung WL = Wasserleitung AW = Abwasserleitung

Grünflächen

	Grünfläche
	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Sportplatz

	Reitplatz
	Spielplatz
	Festplatz
	Friedhof
	Tennisplatz
	Schießanlage
	Golfplatz
	Badeplatz, Freibad

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

	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Überschwemmungsgebiet
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Wasserschutzgebiet, z.B. Zone III

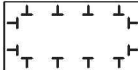
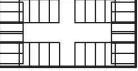
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, ggf. mit Rekultivierungsziel Ausschlußwirkung für Bodenabbau für das gesamte übrige Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land außerhalb der dargestellten Flächen für Abgrabungen
---	---

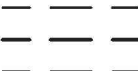
Flächen für die Landwirtschaft und Wald

	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
	Naturdenkmal
	Naturschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

	Altlast bzw. Altlast-Verdachtsfläche, ggf. mit Nummer
	Borloch
	Richtfunktrasse, mit Nummer und Schutzstreifen

	Grenze des Samtgemeindegebietes
---	---------------------------------

Samtgemeinde
 Boldecker Land
 Flächennutzungsplan

dient der Information und ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens

Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Anm.: Nach der öffentlichen Auslegung haben sich aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange und eines leicht veränderten Nutzungskonzeptes Überarbeitungen des Planentwurfs ergeben, die ein erneutes Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machten. Dabei wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden sollte, die Frist zur Stellungnahme wurde angemessen auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB).

Wirksame Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

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

Inhalt:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Belange der Landwirtschaft	9
3.0 Umweltbericht	11
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3.2.1 Bestand	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	18
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	19
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.4 Zusatzangaben	20
3.4.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
3.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	20
3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	22
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	22
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	24
7.0 Zusammenfassende Erklärung	25
7.1 Ziel der Planung	25
7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung	25
8.0 Verfahrensvermerk	30

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 Januar 2016 lebten in der Samtgemeinde ca. 10.000 Einwohner. Gebildet wird die Samtgemeinde von den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Weyhausen und Tappenbeck.

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 Vorgaben¹⁾ 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 (vorhanden und geplante Erweiterung). Die Verkehrswege sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung festgelegt. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Dabei misst das RROP der Bundesstraße B 248 sowie der Kreisstraße K 28 als wesentliche Nord-Süd-Verbindungen in der Samtgemeinde eine regionale Bedeutung zu. Ein Autobahnanschluss an die BAB 39 besteht in der Mitgliedsgemeinde Tappenbeck.

Westlich des Samtgemeindegebietes verläuft der Elbe-Seitenkanal 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 "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

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

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 Kiessande).

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

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

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde weist an der Wolfsburger Straße (B 188) östlich der Straße An der Klanze in einer Tiefe von ca. 300 m gewerbliche Baufläche (G) aus, des Weiteren ist nördlich davon in einer Tiefe von ca. 150 m gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die vorliegende Planung hat den Darstellungswechsel eines Teils der gewerblichen Bauflächen in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche (W) zum Ziel. Zusätzlich wird die gemischte Baufläche in Wohnbaufläche geändert. Im Ergebnis wird hierdurch eine Abschiebung von gewerblicher Baufläche, gemischter Baufläche und Wohnbaufläche gegenüber den maßgeblichen Emissionsquellen entstehen.

Bisher wird der Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Des Weiteren durchqueren zwei Leitungstrassen (110kV) das Plangebiet (Vorranggebiet). Darüber hinaus bestehen keine regionalplanerischen Vorgaben für den Änderungsbereich.

Westlich und südlich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich der vorhandene Siedlungskörper von Weyhausen. Direkt südlich grenzt mit der Bundesstraße 188 gem. der regionalplanerischen Ziele eine Hauptverkehrsstraße an den Änderungsbereich. Nördlich des Plangebietes wird ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Eine zugrundeliegende Schutzgebietsausweisung ist nicht bekannt.

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 Rechnung getragen.

Die Samtgemeinde erachtet es für angemessen von den festgelegten Grundsätzen der Raumordnung für den Änderungsbereich, Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, abzuweichen um im Grundzentrum Weyhausen den Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen zu befriedigen.

Nordöstlich bis nordwestlich der Ortslage befindet sich neben dem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, welches bereits als Erschwernis für die Entwicklung einer Bebauung zu bewerten ist, ebenfalls ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen, so-

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

dass eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung weitestgehend auszuschließen ist. Südöstlich bis südwestlich der Ortslage liegt das FFH-Gebiet ("Aller mit Barnbruch") welches auch Naturschutzgebiet ist, gleichzeitig Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz aufgrund der Verordnungsflächen entlang der Aller, insofern ist eine bauliche Entwicklung in diese Richtung ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen. Es gibt bisher unbebaute Flächen in Weyhausen, die bereits im Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesichert ausgewiesen sind, auf diese besteht aber kein Zugriff. Hinzu kommt, dass die Gemeindegrenze östlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans anliegt. Daher kann nicht darauf verzichtet werden von den festgelegten Grundsätzen der Raumordnung für das Plangebiet, Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, abzuweichen. Die Samtgemeinde hat sicherzustellen, dass im Grundzentrum Weyhausen Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen zu befriedigen. Neben der Erfüllung raumordnerischer Vorgaben ist die Sicherstellung einer tragfähigen Bevölkerungszahl und von Arbeitsplätzen für die Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen zwingend erforderlich.

Das Vorranggebiet für Leitungstrassen, das in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verläuft, stellt eine bestehende 110 kV-Freileitung dar. Der Leitungskörper und die Schutzabstände sind im Rahmen des anhängigen Bauleitplans berücksichtigt wurden. Das von Süden über die bestehende Ortslage von Weyhausen kommende Vorranggebiet für eine Leitungstrasse wurde aus dem RROP 1995 übernommen aber im Rahmen des Planungskonzeptes räumlich davon abweichend umgesetzt, sodass die Ausweisung eines Zieles an dieser Stelle obsolet ist. Dieser Sachverhalt wurde der Samtgemeinde auch zwischenzeitlich vom Regionalverband für den Großraum Braunschweig in einer Stellungnahme mitgeteilt.

Südlich des Plangebietes grenzt eine Hauptverkehrsstraße (Ziel der Raumordnung) im Norden ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung an die Flächen an, Beeinträchtigungen auf diese Zielfestlegungen gehen von der Planung nicht aus.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt.

Dieser ist in der Fassung der Neuauftellung (Stand: 2002) wirksam und stellt für den Änderungsbereich gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Für die Ortslage Weyhausen wurden zuletzt im Rahmen der 4. Änderung Neudarstellungen von Bauflächen vorgenommen.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) sind die Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) ausgewiesen, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den Entwicklungsspielraum offen zu lassen.

Die Konkretisierung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird durch den Bebauungsplan "Klanze-Ost", 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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnraum und gewerblicher Flächen für die Gemeinde Weyhausen.

Der Änderungsbereich soll nicht wie ursprünglich angedacht überwiegend gewerblich genutzt werden. Der Fokus wird nun auf eine städtebaulich abgeschichtete Inanspruchnahme durch wohnbauliche, gemischte sowie gewerbliche Nutzungen gelegt. Die Änderung umfasst daher den Darstellungswechsel von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche sowie von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche.

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

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt durch den Darstellungswechsel eine Reduktion des Umfangs an baulicher Inanspruchnahme der Flächen. Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen, da der Änderungsbereich bisher nicht bebaut ist. Konkrete Angaben zu Maßnahmen des Ausgleichs können, aufgrund fehlender Informationen zum Versiegelungsumfang, auf Ebene der Flächennutzungsplan nicht gemacht werden. Dies ist der Konkretisierung durch den Bebauungsplan vorbehalten.

Im Nordosten grenzt an den Änderungsbereich ein stehendes Gewässer in Form des Mühlenteiches an. Hier wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen Populationen der Knoblauchkröte aufgefunden. Es handelt sich um eine gefährdete und streng geschützte Art. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurden daher Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) ermittelt. Für die Krötenpopulation soll ein Ersatzbiotop geschaffen werden, um im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden. Das Naturdenkmal am Silbersee wird zu diesem Zweck umgebaut sowie ein Wanderkorridor im Änderungsbereich festgesetzt.

Des Weiteren wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung Vorkommen besonders geschützter Arten (Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper) aufgenommen. Der Verlust wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, es handelt sich hierbei ebenfalls um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, bei denen landwirtschaftliche Nutzflächen extensiviert werden sollen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt. Einzelheiten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter durch Versiegelungen wird ebenfalls höchstüberwiegend durch planexterne Maßnahmen erbracht, die Fachplanung hierzu befindet sich in der Erarbeitung. Es handelt sich hierbei um Nutzungs-Extensivierungen, Einzelheiten hierzu werden ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans abgehandelt.

Da es sich bei den zu überplanenden Flächen grundsätzlich um Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Umwelt handelt (intensive Ackerwirtschaft, 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.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die vorliegende Änderung betrifft ca. 8,4 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordosten der Ortslage von Weyhausen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die vorliegende Planung Flächendarstellungen geändert. Die Wohnbauflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ersetzen die bisherige Darstellung von gemischter - und gewerblicher Baufläche. Wobei zum Schutz gewerblicher Interessen der angrenzenden Betriebe in einer Bautiefe am westlichen Rand des Geltungsbereiches gemischte Baufläche belassen wird. Ursächlich hierfür sind rechtskräftige Bebauungspläne, welche eingeschränkte Gewerbegebiete und Sondergebiete in unmittelbarer Nähe zum Vorhabensgebiet festsetzen und ein bestimmtes, zulässiges Emissionsverhalten gewährleisten. Es wird daher erforderlich werden, um die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, Mischgebiete auszuweisen.

Die gemischten Bauflächen im Süden werden nun erstmalig auf bisher gewerbliche Bauflächen gekennzeichneten Flächen ausgewiesen. Für die Flächen wird nun eine abgeschichtete Darstellung in den Vordergrund rücken. Wohnnutzungen konzentrieren sich überwiegend im Norden des Änderungsbereiches aufgrund der geringen Immissionsbelastung dieses Areals, diese werden umgeben von gemischten Nutzungsformen. Entlang der Wolfsburger Straße wird auch weiterhin überwiegend die Darstellung gewerblicher Baufläche erhalten bleiben. Die Lage eignet sich aufgrund der Erschließungssituation und Lärmvorbelastung für Betriebe mit einem höheren Störgrad.

Die Planung dient der Anpassung der Flächendarstellung an ein Vorhaben. Konkret besteht für die gewerblichen Bauflächen entlang der Bundesstraße das Interesse ein Hotel zu errichten, zusätzlich werden entlang der Straße Angebotsflächen für weitere Gewerbebetriebe mit einer Anbindung die geplante Planstraße vorgehalten. Für die gemischten Bauflächen ist die Errichtung einer Tankstelle (an der Bundesstraße) und eines Dialyse-Zentrum sowie einer Tagespflege in den dahinterliegenden Arealen geplant. Des Weiteren werden in städtebaulich abgeschichteter Weise Angebotsflächen für gemischte Nutzungsformen ausgewiesen. Hier kann z. B. Geschosswohnungsbau gleichberechtigt mit gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Der nördliche Teilbereich des Änderungsbereiches wird für eine Bebauung durch Reihen- und Ein- bzw. Doppelhäusern vorbereitet.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nimmt die Darstellungsänderung eine abgeschichtete Gliederung der Bauflächen gemäß Baunutzungsverordnung vor. Da die Flächen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße erheblich vorbelastet sind werden Bauflächen gestaffelt von der Emissionsquelle mit steigendem Schutzanspruch ausgewiesen.

Eine weitere Grundlage, neben einer städtebaulich geordneten Entwicklung, stellt das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers und somit der parallel vorangetriebene Bebauungsplan dar.

Es ist geplant, die Flächen durch einen neuen Abzweig von der Wolfsburger Straße sowie durch eine Verlängerung des bestehenden und bereits vorbereiteten Anschlusses An der Klanze zu erschließen. Das Erschließungskonzept wird von einem Fachbüro erarbeitet und befindet sich in der Abstimmung der Gemeinde Weyhausen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Es ist vorgesehen, die Erschließung der nordöstlich gelegenen Nutzungen am Mühlenteich wie z. B. des Landwirtschaftsbetriebes Volk aber auch die verkehrliche Verbindung zur Mitgliedsgemeinde Tappenbeck über den Änderungsbereich sicherzustellen. Im Zuge

dessen soll die bisher regelwidrige Benutzung des Mühlenweges durch bedarfsge- rechten Rückbau unterbunden werden. Es ist geplant, die asphaltierte Straße im Einmündungsbereich mit der Bundesstraße zu einem Weg aus Rasengittersteinen zurückzubauen. Im Ergebnis soll nur noch die Benutzung durch land- und forstwirt- schaftlichen Verkehr ermöglicht werden. Vom Grundsatz her wird, unter Berücksichti- gung der Tatsache, dass die Zufahrt zurzeit nur für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zugelassen ist, gegenüber der derzeitigen Situation keine Verschlechterung vorbereitet. Im Gegenteil, erstmalig wird hier eine direkte Zufahrt zu den Nutzungen am nördlichen Ende des Mühlenweges sowie zur Mitgliedsgemeinde Tappenbeck von der Wolfsburger Straße ermöglicht, die nicht nur Anliegerverkehren vorbehalten ist.

Die innere Erschließung der Baugebiete ist auf dieser Grundlage möglich und wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Im Bundesverkehrswegeplan ist für den Änderungsbereich die Darstellung der Orts- umgehung Weyhausen für die B 188 enthalten. Diese beinhaltet jedoch keine Festle- gung auf eine Trasse, ein Linienbestimmungsverfahren hat nicht stattgefunden. So- wohl die Gemeinde als auch die Samtgemeinde sind nicht der Ansicht, dass eine Umgehung der Bundesstraße in diesem Bereich umsetzbar ist, da u. a. auch eine Verlagerung der B 248 mit Kreisverkehr aufgrund der Weiterführung der A 39 östlich von Weyhausen geplant wird. Im Rahmen der Darstellungsänderung der Bauflächen wird die Umgehungsstraße daher nicht ausgewiesen.

Teile des Änderungsbereiches liegen bereits innerhalb des fußläufigen Einzugsberei- ches – sowie vollständig im Einzugsbereich für die Fahrraderreichbarkeit – bestehen- der Haltestellen in Tappenbeck und Weyhausen.

Aufgrund der geplanten Entwicklungen für den Änderungsbereich aber auch für den Betrachtungsraum wird im Weiteren eine Neubewertung hinsichtlich der Erschließung der Flächen durch den ÖPNV vorzunehmen sein. Außerhalb des Planverfahrens wird daher geprüft, inwieweit eine weitere Haltestelle für den ÖPNV in der Nähe des ge- planten Wohngebietes realisiert werden kann.

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung sowie des anhängigen Bebauungsplans soll die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des zwischenzeitlich erbrachten Baugrundgutachtens kann im Norden des Änderungsbe- reiches das anfallende Niederschlagswasser ohne weiteres versickert werden. Hier- bei ist geplant, die Versickerung innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Hoch- spannungstrasse herzustellen. Im Süden des Plangebietes kann jedoch aufgrund der anstehenden Böden und des zu erwartenden Versiegelungsgrades nicht von einer vollständigen Versickerung ausgegangen werden. Das überschüssige Oberflächen- wasser muss daher dezentral zurückgehalten und verzögert im Plangebiet versickert/ bzw. an die Regenwasserkanalisation abgegeben werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Rückhalteräume versiegelungsbezogen festzusetzen, falls keine an- dere Möglichkeit besteht.

Durch die Planung werden z. T. sensible Nutzungen in eine von Verkehrs- und Ge- werbelärm geprägte Bestandssituation hineingeplant. Es wird daher im Laufe der wei- teren Planung ein Schallgutachten erarbeitet welches die Grundlage ggf. erforderli-

cher Festsetzungen zum Lärmschutz bilden wird. Aufgrund der vorgenommenen, städtebaulichen Abschtichung ist vom Grundsatz her erkennbar, dass der Immissionskonflikt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden kann.

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

Zwischenzeitlich erbrachte Artenschutzgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass
durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen auf gefährdete bzw. be-
sonders geschützte Arten ausgelöst werden. So sind von der Inanspruchnahme der
Flächen die Knoblauchkröte und einige Offenland-Vogelarten betroffen. Daher sind
Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung der Populationen erforderlich
(CEF-Maßnahmen).

Hinsichtlich der Amphibien soll das bestehende Biotop am Naturdenkmal Silbersee,
nordwestlich des Änderungsbereiches ausgebaut werden. Im Rahmen des verbindli-
chen Bauleitplans wird ein Wanderkorridor festgesetzt um den Erhalt zu gewährleis-
ten. Für die Vogelarten des Offenlandes, werden Teile landwirtschaftlicher Flächen im
räumlichen Bezug zum Plangebiet aus der Intensiv-Nutzung genommen um den Ver-
lust an Revieren auszugleichen. Für den originären Ausgleich der Überbauung sind
ebenfalls planexterne Maßnahmen der Extensivierung geplant. Im Ergebnis verblei-
ben durch die gewählte Vorgehensweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für
den Naturhaushalt.

Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG) befindet sich nicht im
Plangebiet bzw. im Betrachtungsraum. Nordöstlich des Änderungsbereiches grenzen
Gehölzgruppen an. Diese sind als naturfernes Stillgewässer (Mühlenteich) mit
Ufervegetation zu kategorisieren (Aus dem Erhebungsbericht des Biotop- und Floren-
kartierung) und ist damit der Definitionskategorie § 2 Abs. 7 Nr. 1 NWaldG zuzuord-
nen. Die zuständige Waldbehörde des Landkreises Gifhorn ist eng in das anhängige
Bebauungsplanverfahren eingebunden, Hinweise, dass es sich bei der Fläche um
Wald handelt, wurden dabei nicht vorgebracht.

2.1 Belange der Landwirtschaft

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaft-
lichen Betriebes. Die Wirtschaftsstelle wird überwiegend für die Lagerung von land-
wirtschaftlichen Erzeugnissen in geringem Umfang und für den Hofverkauf genutzt.
Emissionen, welche für die vorliegende Flächendarstellung problematisch wären, ge-
hen daher von der Bewirtschaftung nicht aus. Es ist geplant, auf Ebene der verbindli-
chen Bauleitplanung den Betrieb durch die Ausweisung eines Dorfgebietes abzusi-
chern. Durch diese Vorgehensweise werden die Belange und Entwicklungsmöglich-
keiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorrangig berücksichtigt. Das Nebenei-
nander von Wohn- und Dorfgebieten ist in der Regel unter dem Gebot der gegensei-
tigen Rücksichtnahme problemlos möglich.

Durch die Planung werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Landwir-
tes theoretisch beschränkt, da die Flächen südwestlich des Hofes für eine bauliche
Inanspruchnahme herangezogen werden. Die Einschränkung ist aber immissions-
schutzrechtlich ohnehin durch das auf Tappenbecker Gebiet bereits bestehende, fak-
tische Wohngebiet gegeben. Nach dem Schutzanspruch dieser Wohnbebauung hat
sich der landwirtschaftliche Betrieb in seinem zulässigen Emissionsverhalten bereits
jetzt zu richten. Wobei davon auszugehen ist, dass ein Nebeneinander für Wohn- und

gemischten Nutzungen grundsätzlich möglich ist. Die hinzukommende, geplante Bebauung stellt keine darüber hinausgehende, erhebliche Beschränkung dar.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in direkter Nachbarschaft entspricht gängiger Planungspraxis und führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanten Nutzungen.

Es ist im Zuge dessen darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche, Geräusche usw. die in das Plangebiet hineinwirken können, diese sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Nach der Umsetzung der Planung soll der Mühlenweg baulich bedingt nur noch für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge zur Verfügung stehen, sodass die Verbindung zu den südlich der Bundesstraße gelegenen Anbauflächen gewährleistet werden kann. Dieser Lösungsansatz wird nach den Informationen der Samtgemeinde kontinuierlich in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger von der Gemeinde Weyhausen und dem Vorhabenträger vorangetrieben.

Die Zufahrt für die Kunden des Hofladens und der angrenzenden Nutzer sowie zum Tappenbecker Gemeindegebiet soll dann über den Änderungsbereich erfolgen. Eine Verschlechterung der Erreichbarkeit des Hofladens für die Kundschaft wird hiermit nicht vorbereitet.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Anlass für die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen für die Gemeinde Weyhausen. Planerisches Ziel ist das Nebeneinander von Wohnen, gemischten Nutzungsformen und Gewerbebetrieben vorzubereiten.

Hierzu werden Flächen im Nordosten von Weyhausen überplant. Diese werden landwirtschaftlich genutzt, sind aber bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. gewerbliche Baufläche gesichert. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche. Zur Wahrung rein gewerblicher Interessen wird entlang der Bundesstraße aufgrund der Lage die Darstellung von gewerblicher Baufläche überwiegend belassen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist mit dem Darstellungswechsel eine planungsrechtliche Reduzierung des Versiegelungsumfangs verbunden.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist vorhabenbedingt von erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter auszugehen. Infolge der Planung wird es zukünftig zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen. Zusätzlich ist aufgrund der Artenschutzgutachten mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Bei einer gebietstypischen Nutzung ist durch den vorliegenden Darstellungswechsel ebenfalls keine Verschärfung des Immissionskonfliktes zu erwarten. Negativen Auswirkungen für die bebaute Ortslage von Weyhausen sind vordringlich von den südlich geplanten Gewerbegebieten zu erwarten. Diese sind aber bereits in den Darstellungen – weitaus umfangreicher als nach der Änderung – des Flächennutzungsplans enthalten. Daher ist davon auszugehen, dass der Konflikt auf Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden kann.

Lärmeinwirkungen auf die geplanten Gebiete gehen vordringlich von den Verkehren der B 188 und von den gewerblichen Nutzungen östlich des Plangebietes aus. Auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch zu erstellende schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Planungsverlauf zurückgegriffen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft³⁾
- Schutz des Bodens⁴⁾
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern⁵⁾.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Methodik:

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet
- 📁 Artenschutzfachliches Gutachten der Firma Biodata
- 📁 Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- 📁 Aussagen zu Schall, Verkehr etc.
- 📁 Betriebsbeschreibungen von Herstellern/ Betreibern

zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung verzichtet die Samtgemeinde Boldecker Land auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser etc). Erforderlichenfalls erfolgt eine Abschätzung auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften und Normen (z. B. Anhang A zur DIN 18005). Ebenso wird auf die Verwendung von Bewertungsmodellen zur Bilanzierung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet, da zu diesem Zeitpunkt keine abschließenden Kenntnisse über die Bauvorhaben vorliegen, die eine konkrete Bilanzierung zuließen. Die planerischen Fachbeiträge werden auf Ebene des Bebauungsplans eingearbeitet.

Fachgutachten, die umweltbezogene Informationen enthalten, werden, sofern diese zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung bereits zur Verfügung stehen, auch auf

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

⁴⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

⁵⁾ Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Grundlage zur Bewertung der Umweltauswirkungen in die Planung einfließen.

Der faunistische Fachbeitrag (Artenschutzgutachten) betrachtete neben dem Änderungsbereich um die umgebenden Flächen (Umfeld), da derlei städtebauliche Planungen regelmäßig Auswirkungen über die Grenzen des Vorhabengebietes hinaus entfalten. In diesem Zusammenhang würde für den Änderungsbereich eine Biotopenkarte erstellt.

Die Bestandserfassung erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB schutzgutbezogen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bezieht sich die Bestandserhebung in der Hauptsache auf die Auswertung bestehender Informationen (Fachplanungen, Behörden etc., Erhebungen/ Kartierungen), die durch Erkenntnisse aus den Ortsbegehungen ergänzt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Vorfeld der vorliegenden Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis hier im Umweltbericht wiedergegeben wird.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 8,4 ha und wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften:

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Kartenmaterial des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Artenschutzgutachten⁶⁾
- Ortsbegehungen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn weist dem Plangebiet lediglich eine Grundbedeutung für das Schutzgut zu. Der Änderungsbereich ist den Naturräumen Lüneburger Heide und Wendland sowie dem Weser-Aller Flachland zuzuordnen. Für die Flächen wird eine naturnahe Eingrünung von Ortsrändern als Maßnahme formuliert, dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein.

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche grenzt an bestehende Bebauung sowie Ackerflächen oder Gartenbauflächen an. Nach der Biotoptypen- und Florenkarte besteht der Änderungsbereich überwiegend aus Sandacker mit vereinzelt anthropogenen (Gartenbauflächen und Gewächshäusern) und technogenen (Stromanlagen) Komponenten. Östlich grenzt an den Änderungsbereich ein Mittelalter Streuobstbestand mit weiteren Gehölzen und einer Gras- und Staudenflur an. Südlich, entlang der Wolfsburger Straße befindet sich ebenfalls ein Gehölzbestand mit Gras- und Staudenfluren. An den nördlichen und westlichen Grenzen des Änderungsbereichs konnten weitere Standorte von Fluren ein- bis mehrjähriger

⁶⁾ Biodata GbR: *Faunistischer Fachbeitrag; Bauleitplanung Weyhausen, Klanze-Ost*; Dezember 2016; Braunschweig

Pflanzenarten festgestellt werden. Die Gehölz- und Krautstrukturen sind flächig sehr klein und haben überwiegend linienhaften Charakter. Des Weiteren ist der Änderungsbereich mit zwei Einzelgehölzen bestanden. Arten der Ackerbegleitflora traten lediglich fragmentarisch am Rand der Ackerparzelle auf, jedoch nicht im Bestand selbst. Eine konventionell-intensive Bewirtschaftungsweise mit häufigen Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben senkt die Artenvielfalt bei den Ackerbegleitpflanzen deutlich im Vergleich zu biologisch bewirtschafteten Flächen.

Im Nordosten befindet sich ein Teich mit Ufergehölzen. Hier wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen Populationen der Knoblauchkröte aufgefunden. Es handelt sich hierbei um eine gefährdete und streng geschützte Art. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurden daher Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) ermittelt. Die Krötenpopulation wird in ein Ersatzbiotop umgesiedelt werden um im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden. Durch die geplante, bauliche Inanspruchnahme von Flächen können die Äcker nicht erhalten werden, diese sind für den Erhalt der Population essentiell. Das Ersatzbiotop befindet sich im Bereich des Naturdenkmals am Silbersee, nordwestlich des Plangebietes, dieses wird ertüchtigt. Zusätzlich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Erhalt eines Wanderkorridors durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

Des Weiteren wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung Vorkommen besonders geschützter Arten (Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper) aufgenommen. Der Verlust wird durch geeignete Maßnahmen durch Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen ausgeglichen, es handelt sich hierbei ebenfalls um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Zur Sicherung soll eine Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern getroffen werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt. Einzelheiten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Hinweise auf das Vorkommen weiterer seltener, gefährdeter, stark gefährdeter oder geschützter Tierarten im Änderungsbereich haben sich nicht ergeben. Der Änderungsbereich hat daher nur eine Bedeutung als Nahrungsfläche. Diese sind in der weiteren Umgebung von Weyhausen in ausreichendem Maße vorhanden, sodass betroffene Arten auf diese ausweichen können.

Es ist geplant, die Kompensation für die Überbauung der Flächen durch Extensivierung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu erbringen. Die Niedersächsischen Landesbetriebe für Wasser-, Küsten- und Naturschutz erarbeiten das Umgestaltungskonzept in Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Landkreises. Sollten die bestehenden Pflanzenstrukturen nicht erhalten werden können, sind diese bei dem Ausgleich entsprechend zu kompensieren.

Unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, ist das Plangebiet für das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes, da das Maß an vorbereiteter, baulicher Inanspruchnahme reduziert wird.

- Boden:

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Bodenübersichtskarte 1: 50.000

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte⁷⁾ weist der Änderungsbereich bezüglich der natürlichen Bodentypen eine Dreiteilung auf. Auf der südlichen Fläche dominieren Gleyböden, im mittleren Bereich stehen Pseudogley-Braunerden an und auf den nördlichen Teilflächen besteht der Untergrund aus Podsolböden, Sande und lehmigen Sande z. T. mit Steinen herrschen somit vor. Von den physikalischen Eigenschaften her, sind diese tiefgründig durchwurzelbar, weisen aber eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser auf, die Nährstoffnachlieferung ist ebenfalls gering zu bewerten.

Durch die intensive Ackernutzung ist der natürlich Boden stark überprägt, seine Bedeutung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist durch die Überformung stark beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut in dem Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes, da das Maß an vorbereiteter, baulicher Inanspruchnahme reduziert wird.

- Wasser:

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

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

Als einziges Oberflächengewässer befindet sich im Nordosten des Plangebietes ein Teich. Der Grad der Beeinträchtigung, welcher aus dem Darstellungswechsel von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche sowie gemischter Baufläche in Wohnbaufläche resultiert, wird reduziert.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im sehr geringen bis geringen Bereich. Teilweise kommt es auch zu einer Grundwasserzehrung im Plangebiet. Nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegt diese bei 100 – 200 mm/ Jahr ⁸⁾. Das Grundwassergefährdungspotential für die Flächen wird als gering eingestuft-

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

Ziel der Planung ist, die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht zu beeinträchtigen. Dem Grundsatz nach ist bei dem vorgenommenen Darstellungswechsel von einer Verbesserung für das Schutzgut auszugehen, da die Bauflächenkategorien der vorliegenden Änderungsdarstellung hinsichtlich der Versiegelungsmöglichkeiten hinter dem bisher zulässigen Maß zurückbleiben. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung mit einer erstmaligen, baulichen Inanspruchnahme zu rechnen. Daher sind im Rah-

⁷⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

⁸⁾ Bodenübersichtskarte des Landkreises Gifhorn und des Umlandes Wolfsburg M 1 : 100.000, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1971

men der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen, um eine Verschlechterung der Oberflächenwasser-Situation zu verhindern.

Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes, da das Maß an vorbereiteter, baulicher Inanspruchnahme reduziert wird.

- Klima/ Luft:

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Verkehrsmengenkarte 2010 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Übergangsbereich zwischen dem Klima bebauter Ortslagen und dem Freilandklima zuzuordnen.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene zum einen von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den angrenzenden Flächen stattfindende ordnungsgemäße Landwirtschaft auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch den Verkehr auf der an dem Änderungsbereich vorbeiführenden B 188 (DTV 10.800/ 700) der zu Stoffeinträgen und Temperaturerhöhungen führt sowie die Beeinträchtigungen durch die westlich angrenzenden, gewerblichen Nutzungen.

In den Nahbereichen der Kreuzung zwischen der B 188 und der A 39 ist mit einer erhöhten Belastung durch Verkehrsimmissionen zu rechnen. Die Plangebietsflächen befinden sich allerdings nicht im unmittelbaren Einflussbereich. Durch die generell vorherrschenden, aus Westen kommenden Winde ist nicht davon auszugehen, dass durch lang anhaltende Wetterlagen das westlich des Kreuzungsbereiches liegende Planareal von einer erheblichen Beeinträchtigung durch Immissionen betroffen sein könnte.

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf das Schutzgut beeinträchtigt. Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes, da das Maß an planungsrechtlich zulässigen Versiegelungen und hinzukommender Verkehrsbelastung reduziert wird.

- Landschaftsbild:

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Ortsbegehung

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet den Süd- und Ostheider Sandgebieten zu. Der Änderungsbereich und seine Umgebung werden im Hinblick auf das Landschaftsbild hauptsächlich durch die offene Feldflur sowie die angrenzende Bebauung bestimmt. Die Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf das Schutzgut von geringer Bedeutung. Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer Beein-

trächtigung des Schutzgutes, da das Maß an vorbereiteter, baulicher Inanspruchnahme reduziert wird.

b) Schutzgut Mensch

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Verkehrsmengenkarte 2010 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung nur von einer Grundbedeutung für die Naherholung. Eine Erholungsfunktion ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht gegeben.

Im Hinblick auf Lärmbelastungen bestehen im Änderungsbereich Grundbeeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 188 und den überwiegend westlich vorhandenen Gewerbenutzungen. Hier ist dem Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch aktive resp. passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen der städtebaulichen Absichtung:

- das Belassen einer gemischten Baufläche in ca. einer Bautiefe gegenüber den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben,
- Ausweisung gemischter Baufläche gegenüber den maßgeblichen Emissionsquellen entlang der Bundesstraße,

ist davon auszugehen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die immissionsschutzrechtlichen Konflikte bewältigt werden können.

Die Änderungsbereiche sind im Hinblick auf das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung. Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes hinsichtlich der umgebenden Nutzungen, da das mögliche Maß an Emissionen reduziert wird. Allerdings wird es Infolge der Planung durch die erstmalige Implementation weiterer Emissionsquellen zu Beeinträchtigungen kommen und wird daher schallgutachterlich zu prüfen sein. Dies bleibt allerdings aufgrund des generalisierten Charakters des Flächennutzungsplans der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

c) Kultur und sonstige Sachgüter

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises Gifhorn

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter, die schützens- oder erhaltenswert wären, bekannt. Eine Bedeutung ist hier nicht gegeben.

Durch den Darstellungswechsel werden Bauflächen, die eine überwiegende gewerbliche Nutzung vorgesehen haben, geändert um einen stärkeren Fokus auf die Schaf-

fung von Wohnraum zu legen. Es handelt sich bei beiden Formen der Inanspruchnahme um wertvolle Sachgüter, eine Beeinträchtigung liegt daher nicht vor.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer Beeinträchtigung der naturräumlichen Schutzgüter und des Landschaftsbildes, da das Maß an vorbereiteter, baulicher Inanspruchnahme reduziert wird.

Bei der Umsetzung der Planung sind jedoch jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten, da die Flächen bisher noch unbebaut sind. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen für Gebäude, Nebenflächen und Erschließungsstraßen im Rahmen der Ausführung des Baugebietes resultieren. Dabei würde die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es würden künstliche Biotoptypen (Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen.

Besonders negative Entwicklungen sind aufgrund der bereits beeinträchtigten Ausgangssituation nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Für die nordwestlich des Änderungsbereiches vorkommende, gefährdete Knoblauch-Kröte muss vor der Planungsrealisierung das Ersatzbiotop am Naturdenkmal Silbersee, nordwestlich des Areals, durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Dies ist notwendig, da durch die Überplanung ein essentieller Bestandteil des Lebensraums für die Amphibienart verloren geht. Hinzu kommt, dass die Verbindung der beiden Lebensraumbestandteile am Silbersee und des Mühlenteichs im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung eines Wanderkorridors sichergestellt wird.

Des Weiteren wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung Vorkommen besonders geschützter Arten (Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper) aufgenommen. Der Verlust wird durch geeignete Maßnahmen der Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen ausgeglichen, es handelt sich hierbei ebenfalls um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt. Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter durch Versiegelungen wird ebenfalls durch die Extensivierung planexterner Flächen erbracht. Einzelheiten hierzu werden auf Ebene des Bebauungsplans abgehandelt.

Durch die Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Baugebiete wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens auf der B 188, und der angrenzenden Straßen die zum Plangebiet führen, kommen. Es wird daher im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich ein entsprechendes Verkehrsgutachten und eine Verkehrsplanung zu erarbeiten, um eine gute Verkehrsqualität zu gewährleisten.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Die Flächendarstellung mit gemischten und gewerblichen Bauflächen würde fortbestehen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung/ Minimierung:

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird Rechnung getragen, indem ein bereits überwiegend überprägter und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen wird. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

- Kompensation:

Vom Grundsatz her bereitet der vorliegende Darstellungswechsel eine planungsrechtliche Reduktion der baulichen Inanspruchnahme des Areals vor. Da es sich um bisher unbebaute Flächen handelt, wird es im Rahmen der Realisierung aber dennoch zu Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Da der Flächennutzungsplan planerische Eingriffe nur indirekt vorbereitet, muss die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes ist im Wesentlichen mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser zu rechnen. Die Verschlechterungen werden im Zuge der Umsetzung der Planung durch versiegelte Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude ausgelöst. Hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Klima/ Luft sowie bezogen auf das Landschafts- und das Ortsbild ist durch die Planung mit Beeinträchtigungen zu rechnen, diese werden aber aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen bzw. der Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für die nordwestlich des Plangebietes vorkommende, gefährdete Knoblauch-Kröte ist vor der Planungsrealisierung eine Aufwertung des Ausweich-Biotops am Silbersee und die Festsetzung eines Wanderkorridors im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich, da durch die Überplanung ein essentieller Bestandteil des Lebensraums für die Amphibienart verloren geht. Durch die vorgezogene Maßnahme werden die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert. Des Weiteren wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung Vorkommen besonders geschützter Arten (Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper) aufgenommen. Der Verlust wird durch geeignete Maßnahmen der Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen im räumlichen Bezug zum Plangebiet ausgeglichen, es handelt sich hierbei ebenfalls um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt. Einzelheiten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter durch Versiegelungen wird ebenfalls durch die Extensivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen erbracht. Einzelheiten hierzu werden auf Ebene des Bebauungsplans abgehandelt.

Im Rahmen der Umsetzung des anhängigen Bebauungsplans, der sich ebenfalls in Aufstellung befindet, werden aufgrund der typischen Nutzungen von Wohn-, Misch-, und Gewerbegebieten erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Gänze innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung der Ortslage in südlicher Richtung ist aufgrund des Natura-2000-Gebietes sowie der B 188 nicht gegeben. Alternative Entwicklungsflächen im Westen der Gemeinde sind im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Gemischte Bauflächen dargestellt, zu diesen Flächen fehlt der Gemeinde jedoch der konkrete Zugriff, weswegen die vorliegende Planung naheliegender ist.

Konkret besteht für die gewerblichen Bauflächen entlang der Bundesstraße das Interesse ein Hotel zu errichten, zusätzlich werden entlang der Straße Angebotsflächen für weitere Gewerbebetriebe mit einer Anbindung die geplante Planstraße vorgehalten. Für die gemischten Bauflächen ist die Errichtung einer Tankstelle (an der Bundesstraße) und eines Dialyse-Zentrum sowie einer Tagespflege in den dahinterliegenden Arealen geplant. Des Weiteren werden in städtebaulich abgeschichteter Weise Angebotsflächen für gemischte Nutzungsformen ausgewiesen. Hier kann z. B. Geschosswohnungsbau gleichberechtigt mit gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Der nördliche Teilbereich des Änderungsbereiches wird für eine Bebauung durch Reihen- und Ein- bzw. Doppelhäusern vorbereitet.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nimmt die Darstellungsänderung eine abgeschichtete Gliederung der Bauflächen gemäß Baunutzungsverordnung vor. Da die Flächen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße erheblich vorbelastet sind werden Bauflächen gestaffelt von der Emissionsquelle mit steigendem Schutzanspruch ausgewiesen.

Zum Schutz der bestehenden, westlich angrenzenden Gewerbebetriebe wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches gemischte Baufläche belassen.

3.4 Zusatzangaben

3.4.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Samtgemeinde Boldecker Land verzichtet auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser etc.). Dies wird einerseits mit dem Maßstab der Planung und andererseits mit dem Planungsansatz des Flächennutzungsplanes, die mittelfristige beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Samtgemeinde in den Grundzügen darzustellen, begründet.

Darüber hinaus wird durch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan kein direktes Baurecht geschaffen. Dies erfolgt vielmehr auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. auf der Genehmigungsebene.

3.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Samtgemeinde Boldecker Land gemeinsam mit der Gemeinde Weyhausen in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen der anschließenden Bebauungsplanverfahren und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die

nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Ein entsprechendes Konzept wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Samtgemeinde Boldecker Land Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 [3] BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Ortsentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass für die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen für die Gemeinde Weyhausen. Planerisches Ziel ist das Nebeneinander von Wohnen, gemischten Nutzungsformen und Gewerbebetrieben vorzubereiten.

Hierzu werden Flächen im Nordosten von Weyhausen überplant. Diese werden landwirtschaftlich genutzt, sind aber bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. gewerbliche Baufläche gesichert. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche. Zur Wahrung gewerblicher Interessen wird entlang der Bundesstraße überwiegend gewerblich zu nutzende Baufläche belassen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist mit dem Darstellungswechsel eine planungsrechtliche Reduzierung des Versiegelungsumfangs verbunden.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist vorhabenbedingt von erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter auszugehen. Infolge der Planung wird es zukünftig zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen.

Für die nordwestlich des Plangebietes vorkommende, gefährdete Knoblauch-Kröte muss vor der Planungsrealisierung das Biotop am Naturdenkmal Silbersee aufgewertet und ein Wanderkorridor sichergestellt werden, da durch die Überplanung ein essentieller Bestandteil des Lebensraums für die Amphibienart verloren geht. Durch die vorgezogene Maßnahme sind erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung Vorkommen besonders geschützter Arten (Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper) aufgenommen. Der Verlust wird durch geeignete Maßnahmen der Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeglichen, es handelt sich hierbei ebenfalls um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt. Einzelheiten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter durch Versiegelungen wird ebenfalls durch planexterne Maßnahmen erbracht. Einzelheiten hierzu werden ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans abgehandelt.

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, wird ein bereits überwiegend überprägter und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaß-

nahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

Besonders negative Entwicklungen sind aber aufgrund der bereits beeinträchtigten Ausgangssituation nicht zu erwarten.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser etc.) aufgrund der Aufgabenstellung und des Maßstabs der Planung verzichtet.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans werden direkt keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Insofern ist ein Monitoring nicht erforderlich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollten geeignete Maßnahmen festgelegt werden.

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 den Änderungsbereich 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 der Gebiete wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sein.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Belange der Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist mit Schreiben vom 09.02.2017 darauf hin, dass das Plangebiet zum Teil von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen wird, die unter Beregnung stehen. Durch die Bewirtschaftung der Flächen - die erforderlichenfalls mit Blick auf die Beregnung Tag und Nacht erfolgt - entstehen Stäube, Geräusche, Gerüche und Sprühnebel, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Nutzern als ortsüblich zu tolerieren sind.

Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens ist die Durchlässigkeit des Mühlenwegs für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten.

Das Plangebiet und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind dräniert. Das Dränsystem der benachbarten Ackerflächen ist durch die Bodeneingriffe in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten. Im südlichen Grenzbereich des Plangebietes verläuft entlang der "Wolfsburger Straße" ein Vorfluter, der in Richtung Osten entwässert und die Dränagen der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufnimmt. Die Unterhaltung und Funktionsfähigkeit des Grabens ist durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu beeinträchtigen.

Benachbart zur Wolfsburger Straße liegen zwei Beregnungsbrunnen. Sie werden wahrscheinlich im Zuge der Planumsetzung aufgehoben. Wir gehen davon aus, dass

die darauf liegenden Wasserrechte bestehen bleiben und auf andere Brunnen gelegt werden bzw. die Gesamtverregnungsfläche erhalten bleibt.

Hinsichtlich des anhaltenden Flächenverbrauches und des stetigen Verlustes landwirtschaftlicher Nutzflächen weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der Bauleitplanung so sparsam wie irgend möglich mit Grund und Boden umzugehen ist. Aus diesem Grund sollte die Kompensation flächensparend erfolgen.

- Erschließung

Mit Schreiben vom 09.02.2017 nimmt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** wie folgt Stellung:

Die geplanten gemischte Bau- und Wohnflächen befinden sich direkt nördlich an der freien Strecke der B 188 zwischen der vorhandenen Ortsdurchfahrtsgrenze bei B188-235-760 und dem nördlich gelegenen Mühlenweg bei Station B188-235-1067. Hier gelten die Bauverbotszone und das Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme der geplanten Erschließung über den Mühlenweg (*Anmerkung: Es ist nicht geplant den Änderungsbereich über den Mühlenweg zu erschließen*) als Gemeindestraße.

Wegen der kurzen Knotenpunktabstände wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur ein Rechtsabbiegen von der B 188 und ein Rechtseinbiegen vom Mühlenweg (*Anmerkung: Es ist nicht geplant den Änderungsbereich über den Mühlenweg zu erschließen*) in die B 188 über eine Verzögerungs- und eine Beschleunigungsspur gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) zugelassen.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit Schreiben vom 09.01.2017 Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Mit Schreiben vom 20.03.2017 teilt die **LSW Netz GmbH & Co. KG** mit, dass sich in dem Gebiet, in dem die Änderung erfolgen soll, eine 110 kV Hochspannungsfreileitung verläuft. Diese bedarf besonderer Beachtung der Einhaltung von Sicherheitsabständen nach DIN EN 50341 - 1. Zu den erforderlichen Abständen nach vorgenannter Norm werden wir im Zuge des Bebauungsplans gesondert Stellung nehmen. Anbei noch ein aktueller Planauszug der genannten Freileitung. Zusätzlich weisen wir noch darauf hin, dass links und rechts der Leitung je ein Grundbuch dienstlicher Schutzstreifen von je 25 m Breite von der Mittelache (insgesamt 50 m) eingetragen ist. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Witterung von den Leiterseilen Eis- und Schneebröcken herunter fallen können. Die Haftung für hieraus entstehende mögliche Schäden können wir nicht übernehmen.

Im östlichen Geltungsbereich der Änderungsfläche befinden sich außerdem noch zwei 20kV Stromsysteme, ein Fernmeldekabel und eine Wasserleitung. Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich noch ein Fernmeldekabel und eine Gasleitung.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 in den Amtsräumen der Samtgemeinde Boldecker Land während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.02.2017 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung in der Verwaltung der Samtgemeinde Boldecker Land vom 13.03.2017 bis zum 21.04.2017 stattgefunden. Die Dauer der Auslegung ist nach Auffassung der Samtgemeinde ausreichend, da sie mit mindestens 30 Tagen die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Gründe für eine längere Dauer lagen aufgrund des überschaubaren Planungsumfangs nicht vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB am 10.03.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Planänderungen und ergänzenden Hinweisen/redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten.

- Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung in der Verwaltung der Samtgemeinde Boldecker Land vom 19.10.2017 bis zum 03.11.2017 stattgefunden. Es wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden soll, deshalb wurde die Frist zur Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3). Die Dauer der Auslegung ist nach Auffassung der Samtgemeinde ausreichend, mit Hinblick auf die Beschränkung der Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten lagen Gründe für eine längere Dauer nicht vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB am 18.10.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen und Korrekturen in der Begründung führten. Hinweise wurden in den Begründungstext aufgenommen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen/vorgebrachten

Anregungen und Bedenken unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am 14.12.2017 durch den Rat beschlossen.

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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen für die Gemeinde Weyhausen. Planerisches Ziel ist das Nebeneinander von Wohnen, gemischten Nutzungsformen und Gewerbebetrieben vorzubereiten.

Hierzu werden Flächen im Nordosten von Weyhausen überplant. Diese werden landwirtschaftlich genutzt, sind aber bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. gewerbliche Baufläche gesichert. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche. Zur Wahrung gewerblicher Interessen wird entlang der Bundesstraße überwiegend rein gewerblich zu nutzende Baufläche belassen.

7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans 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 auch auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme durch einen Fachgutachter bei der Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange zurückgegriffen. Insgesamt geprüft wurden die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftspflege, der Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist mit der Änderung eine planungsrechtliche Reduzierung des Versiegelungsumfangs verbunden. Die überplanten Flächen schließen des Weiteren allesamt an die bestehende Bebauung an.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird dem bestehenden Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in der Region Rechnung getragen. Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch auftretende Neuversiegelungen kommen.

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 zum Artenschutz, zur Ortsplanung, zum Immissionsschutz, zur Raumordnung, zu Waldbelangen, zur verkehrlichen Erschließung, zur Ver- und Entsorgung, zu den Belangen der Landwirtschaft und zu den Ausgleichsmaßnahmen vorgebracht. Die vortragenden 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.

Artenschutz

Für die nordwestlich des Plangebietes vorkommende, gefährdete Knoblauch-Kröte muss vor der Planungsrealisierung das Biotop am Naturdenkmal Silbersee aufgewertet werden, da durch die Überplanung ein essentieller Bestandteil des Lebensraums für die Amphibienart verloren geht. Des Weiteren wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung Vorkommen besonders geschützter Arten (Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper) aufgenommen. Der Verlust wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, es handelt sich hierbei ebenfalls um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt. Einzelheiten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter durch Versiegelungen wird ebenfalls planexterne Maßnahmen erbracht. Es handelt sich hierbei überwiegend um die Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Einzelheiten hierzu werden auf Ebene des Bebauungsplans abgehandelt. Durch die Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten.

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, wird ein bereits überwiegend überprägter und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

Ortsplanung

Eine weitere Erweiterung in südlicher Richtung ist aufgrund des Natura-2000-Gebietes sowie der B 188 nicht gegeben. Alternative Entwicklungsflächen im Westen der Gemeinde sind im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Gemischte Bauflächen dargestellt, zu diesen Flächen fehlt der Gemeinde jedoch der konkrete Zugriff, weswegen die vorliegende Planung naheliegender ist.

Konkret besteht für die gewerblichen Bauflächen entlang der Bundesstraße das Interesse ein Hotel zu errichten, zusätzlich werden entlang der Straße Angebotsflächen für weitere Gewerbebetriebe mit einer Anbindung die geplante Planstraße vorgehalten. Für die gemischten Bauflächen ist die Errichtung einer Tankstelle (an der Bundesstraße) und eines Dialyse-Zentrum sowie einer Tagespflege in den dahinterliegenden Arealen geplant. Des Weiteren werden in städtebaulich abgeschichteter Weise Angebotsflächen für gemischte Nutzungsformen ausgewiesen. Hier kann z. B. Geschosswohnungsbau gleichberechtigt mit gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Der nördliche Teilbereich des Ände-

rungsbereiches wird für eine Bebauung durch Reihen- und Ein- bzw. Doppelhäusern vorbereitet.

Immissionsschutz

Bei einer gebietstypischen Nutzung ist durch den vorliegenden Darstellungswechsel ebenfalls keine Verschärfung des Immissionskonfliktes zu erwarten. Negativen Auswirkungen für die bebaute Ortslage von Weyhausen sind vordringlich von den südlich geplanten Gewerbegebieten zu erwarten. Diese sind aber bereits in den Darstellungen – weitaus umfangreicher als nach der Änderung – des Flächennutzungsplans enthalten. Daher ist davon auszugehen, dass der Konflikt auf Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden kann.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nimmt die Darstellungsänderung eine abgeschichtete Gliederung der Bauflächen gemäß Baunutzungsverordnung vor. Da die Flächen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße erheblich vorbelastet sind werden Bauflächen gestaffelt von der Emissionsquelle mit steigendem Schutzanspruch ausgewiesen.

Zum Schutz der bestehenden, westlich angrenzenden Gewerbebetriebe wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches gemischte Baufläche belassen.

Lärmeinwirkungen auf die geplanten Gebiete gehen vordringlich durch die Verkehre der B 188 und von den gewerblichen Nutzungen westlich des Plangebietes aus. Auf das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Schallgutachten wurde im weiteren Planungsverlauf zurückgegriffen.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sowie zur Kontingentierung der gewerblichen Flächen erforderlich werden, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Raumordnung

Der Änderungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Des Weiteren durchqueren zwei Leitungstrassen (110kV) das Plangebiet (Vorranggebiet). Darüber hinaus bestehen keine regionalplanerischen Vorgaben für den Änderungsbereich.

Westlich und südlich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich der vorhandene Siedlungskörper von Weyhausen. Direkt südlich grenzt mit der Bundesstraße B 188 gem. der regionalplanerischen Ziele eine Hauptverkehrsstraße an den Änderungsbereich. Nördlich des Plangebietes wird ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Eine zugrundeliegende Schutzgebietsausweisung ist nicht bekannt.

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 Rechnung getragen.

Die Samtgemeinde erachtet es für angemessen von den festgelegten Grundsätzen der Raumordnung für den Änderungsbereich, Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, abzuweichen um im Grundzentrum Weyhausen den Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen zu befriedigen.

Nordöstlich bis nordwestlich der Ortslage befindet sich neben dem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, welches bereits als Erschwernis für die Entwicklung einer Bebauung zu bewerten ist, ebenfalls ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen, so dass eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung weitestgehend auszuschließen ist.

Südöstlich bis südwestlich der Ortslage liegt das FFH-Gebiet ("Aller mit Barnbruch") welches auch Naturschutzgebiet ist, gleichzeitig Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz aufgrund der Verordnungsflächen entlang der Aller, insofern ist eine bauliche Entwicklung in diese Richtung ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen. Es gibt bisher unbebaute Flächen in Weyhausen, die bereits im Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesichert ausgewiesen sind, auf diese besteht aber kein Zugriff. Hinzu kommt, dass die Gemeindegrenze östlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans anliegt. Daher kann nicht darauf verzichtet werden von den festgelegten Grundsätzen der Raumordnung für das Plangebiet, Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, abzuweichen. Die Samtgemeinde hat sicherzustellen, dass im Grundzentrum Weyhausen Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen zu befriedigen. Neben der Erfüllung raumordnerischer Vorgaben ist die Sicherstellung einer tragfähigen Bevölkerungszahl und von Arbeitsplätzen für die Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen zwingend erforderlich.

Das Vorranggebiet für Leitungstrassen, das in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verläuft, stellt eine bestehende 110 kV-Freileitung dar. Der Leitungskörper und die Schutzabstände sind im Rahmen des anhängigen Bauleitplans berücksichtigt wurden. Das von Süden über die bestehende Ortslage von Weyhausen kommende Vorranggebiet für eine Leitungstrasse wurde aus dem RROP 1995 übernommen aber im Rahmen des Planungskonzeptes räumlich davon abweichend umgesetzt, sodass die Ausweisung eines Zieles an dieser Stelle obsolet ist. Dieser Sachverhalt wurde der Samtgemeinde auch zwischenzeitlich vom Regionalverband für den Großraum Braunschweig in einer Stellungnahme mitgeteilt.

Südlich des Plangebietes grenzt eine Hauptverkehrsstraße (Ziel der Raumordnung) im Norden ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung an die Flächen an, Beeinträchtigungen auf diese Zielfestlegungen gehen von der Planung nicht aus.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Waldbelange

Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG) befindet sich nicht im Plangebiet bzw. im Betrachtungsraum. Nordöstlich des Änderungsbereiches grenzen Gehölzgruppen an. Diese sind aber nach dem NWaldG nicht als Wald anzusprechen. Zum einen wird die flächenbezogene Vermutungsgrenze von 0,5 ha nicht überschritten, da die Parzelle nur ca. 0,45 ha groß ist, zum anderen ist die Fläche zutreffender als naturfernes Stillgewässer (Mühlenteich) mit Ufervegetation zu kategorisieren (Aus dem Erhebungsbericht des Biotop- und Florenkartierung) und ist damit der Definitivskategorie § 2 Abs. 7 Nr. 1 NWaldG zuzuordnen: Wald sind nicht:

kleinere Flächen in der übrigen freien Landschaft, die nur mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind.

Des Weiteren ist die zuständigen Waldbehörde des Landkreises Gifhorn eng in das anhängige Bebauungsplanverfahren eingebunden, Hinweise, dass es sich bei der Fläche um Wald handelt, wurden dabei nicht vorgebracht.

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig wird die Fläche ebenfalls nicht als bestehende Waldfläche oder als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für den Wald ausgewiesen.

Nördlich und östlich der Fläche befinden sich in unmittelbarer Nähe Wohn- und Wirtschaftsgebäude, dies wird ebenfalls als Indiz dafür gedeutet, dass es sich hierbei nicht um Wald nach dem Gesetz handeln kann.

Daher ist insbesondere für den anhängigen Bebauungsplan festzuhalten, dass es sich bei der in Rede stehenden Fläche nicht um Wald handelt und Abstandsempfehlungen durch die Raumordnung zu Waldrändern bzw. Mindestabstände von Waldgehölzen in diesem Fall nicht zum Tragen kommen.

Erschließung

Es ist geplant, die Flächen durch einen neuen Abzweig von der Wolfsburger Straße sowie durch eine Verlängerung des bestehenden und bereits vorbereiteten Anschlusses An der Klanze zu erschließen. Das Erschließungskonzept wird von einem Fachbüro erarbeitet und befindet sich in der Abstimmung der Gemeinde Weyhausen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Es ist vorgesehen, die Erschließung der nordöstlich gelegenen Nutzungen am Mühlenteich wie z. B. des Landwirtschaftsbetriebes Volk aber auch die verkehrliche Verbindung zur Mitgliedsgemeinde Tappenbeck über den Änderungsbereich sicherzustellen. Im Zuge dessen soll die bisher regelwidrige Benutzung des Mühlenweges durch bedarfsgerechten Rückbau unterbunden werden. Es ist geplant, die asphaltierte Straße im Einmündungsbereich mit der Bundesstraße zu einem Weg aus Rasengittersteinen zurückzubauen. Im Ergebnis soll nur noch die Benutzung durch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr ermöglicht werden. Vom Grundsatz her wird, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Zufahrt zurzeit nur für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zugelassen ist, gegenüber der derzeitigen Situation keine Verschlechterung vorbereitet. Im Gegenteil, erstmalig wird hier eine direkte Zufahrt zu den Nutzungen am nördlichen Ende des Mühlenweges sowie zur Mitgliedsgemeinde Tappenbeck von der Wolfsburger Straße ermöglicht, die nicht nur Anliegerverkehren vorbehalten ist.

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der vorliegenden Planung sowie des anhängigen Bebauungsplans soll die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt werden. Auf Grundlage des erbrachten Baugrundgutachtens kann im Norden des Änderungsbereiches das anfallende Niederschlagswasser ohne weiteres versickert werden. Hierbei ist geplant, die Versickerung innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Hochspannungstrasse herzustellen. Im Süden des Plangebietes kann jedoch aufgrund der anstehenden Böden und des zu erwartenden Versiegelungsgrades nicht von einer vollständigen Versickerung ausgegangen werden. Das überschüssige Oberflächenwasser muss daher dezentral zurückgehalten und verzögert im Plangebiet versickert bzw. an die Regenwasserkanalisation abgegeben werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Rückhalteräume versiegelungsbezogen festzusetzen, falls keine andere Möglichkeit besteht.

Belange der Landwirtschaft

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Wirtschaftsstelle wird überwiegend für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen in geringem Umfang und für den Hofverkauf genutzt. Emissionen, welche für die vorliegende Flächendarstellung problematisch wären, gehen daher von der Bewirtschaftung nicht aus. Es ist geplant, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den Betrieb durch die Ausweisung eines Dorfgebietes abzusichern. Durch diese Vorgehensweise werden die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorrangig berücksichtigt. Das Nebeneinander von Wohn- und Dorfgebieten ist in der Regel unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme problemlos möglich.

Durch die Planung werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirtes theoretisch beschränkt, da die Flächen südwestlich des Hofes für eine bauliche Inanspruchnahme herangezogen werden. Die Einschränkung ist aber immissionsrechtlich ohnehin durch das auf Tappenbecker Gebiet bereits bestehende, faktische Wohngebiet gegeben. Nach dem Schutzanspruch dieser Wohnbebauung hat sich der landwirtschaftliche Betrieb in seinem zulässigen Emissionsverhalten bereits jetzt zu richten. Wobei davon auszugehen ist, dass ein Nebeneinander für Wohn- und gemischten Nutzungen grundsätzlich möglich ist. Die hinzukommende, geplante Bebauung stellt keine darüber hinausgehende, erhebliche Beschränkung dar.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in direkter Nachbarschaft entspricht gängiger Planungspraxis und führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanten Nutzungen.

Es ist im Zuge dessen darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche, Geräusche usw. die in das Plangebiet hineinwirken können, diese sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich nur in geringem Umfang im Plangebiet realisiert werden, da eine effiziente Bebauung der Flächen gewünscht ist. Es ist somit erforderlich auf planexterne Maßnahmen zurückzugreifen. Die Konzeption sieht vor, dass mehrere landwirtschaftliche und Grünflächen in der Umgebung von Weyhausen aus der intensiven Nutzung genommen werden sollen.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 19.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 14.12.2017 durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Weyhausen, den 24. JAN. 2018

gez. Anja Meier
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel