

Samtgemeinde Boldecker Land



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

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Flächennutzungsplan 12. Änderung



**LANDKREIS
GIFHORN**

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 8

Samtgemeinde Boldecker Land
Eichenweg 1
38554 Weyhausen

8 - Bauwesen

Frau Schrader

Kreishaus II, 116

Tel. 05371 82-613

Fax 05371 82-615

Kirsten.Schrader@gifhorn.de

Aktenzeichen:

8/6121-02/30/12

05.07.2018

Bauleitplanung der Samtgemeinde Boldecker Land
Hier: 12. Änderung des Flächennutzungsplans
Genehmigungsantrag hier eingegangen am 12.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Rat der Samtgemeinde Boldecker Land am 15.03.2018 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) **genehmigt**.

Auflagen:

1. Direkt auf dem Plan ist die Ortsbezeichnung nachzutragen.
2. In den Verfahrensvermerken ist das Datum des Auslegungsbeschlusses auf den 28.09.2017 zu ändern.

Begründung:

Flächennutzungspläne und deren Änderungen bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Zuständigkeit des Landkreises Gifhorn ergibt sich aus § 6 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 24.05.2005 (zuletzt geändert am 12.11.2015 Nds. GVBl. S. 311).

Die Genehmigung darf gem. § 6 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zu Stande gekommen ist oder dem BauGB, den auf Grund des BauGB erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Rechtsverstöße im vorstehenden Sinne, die zur Versagung der Genehmigung des Flächennutzungsplans führen und ggf. nicht durch Nebenbestimmungen geregelt werden können, waren nach der Prüfung nicht ersichtlich.

Die Genehmigung war daher zu erteilen.

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. 8:30 - 12:00 und 14:00 -
17:00 Uhr
Fr. 8:30 - 12:00 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02
Postbank Hannover
BIC: PBNKDEFF250
IBAN: DE18 2501 0030 0006 2263 00

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

Die Nebenbestimmungen begründen sich wie folgt:

Zu 1.

Auf dem Plan fehlt die Ortsbezeichnung. Die Ortsbezeichnung direkt auf dem Plan dient zur Übertragbarkeit der Darstellung in die Örtlichkeit und der Genauigkeit der Planunterlage.

Zu 2.

Das Datum des Auslegungsbeschlusses hier 23.06.2016 stimmt nicht mit den Angaben in den Unterlagen überein. Nach den hier vorliegenden Unterlagen wurde der Auslegungsbeschluss zur dann durchgeführten Auslegung am 28.09.2017 gefasst.

Weiteres Verfahren:

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 (5) BauGB durch Bekanntmachung abzuschließen.

Wenn Auflagen aufgenommen werden ist zu beachten, dass diese vor Bekanntmachung der Urschrift ergänzt werden müssen, da nach der Bekanntmachung an der Urschrift keine Veränderungen vorgenommen werden dürfen. (Nr. 43.3 VV BauGB).

Die Bekanntmachung sollte den Hinweis enthalten, bei welcher Dienststelle die genehmigte Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung für jedermann zur Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Darüber hinaus bitte ich, § 215 BauGB zu beachten.

Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam (§ 6 (5) BauGB). Die Flächennutzungsplanänderung ist mit einem entsprechenden Vermerk zu versehen.

Nach der Bekanntmachung bitte ich gem. Nr. 38 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der Abschrift der Urschrift (2-fach).

Als Anlage reiche ich die mir überlassenen Antragsunterlagen (Verwaltungsvorgang) sowie die **Urschrift** der Flächennutzungsplanänderung zurück.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, eingelegt werden.

1. Schriftlich oder zur Niederschrift

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.

Die Anschrift lautet: Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn

2. Auf elektronischem Weg

Der Widerspruch kann durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz eingelegt werden. Die E-Mail-Adresse lautet: landkreis@gifhorn.de

Der Widerspruch kann auch durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz eingelegt werden.

Die De-Mail-Adresse lautet: landkreis@gifhorn.de-mail.de

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrage


Wolny

Anlagen

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde/ Gemeinde/ Stadt diese 12. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Weyhausen, den 11. APR. 2018

gez. Anja Meier
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 11. APR. 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 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 04/ 04/ 2018

gez. H.Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 dem Entwurf der 12. 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 01.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vom 09.11.2017 bis 11.12.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 11. APR. 2018

gez. Anja Meier

(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in seiner Sitzung am 15.03.2018 beschlossen.

Weyhausen, den 11. APR. 2018

gez. Anja Meier

(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Genehmigung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 8/6121-02/30/12.....) vom heutigen Tage unter Auflagen/ ~~mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ gem. § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 05.07.2018

Landkreis Gifhorn

Fachbereich Bauwesen

Der Landrat

Im Auftrage gez. Wollny

(Landkreis Gifhorn)

Siegel

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

Die 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 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 28. SEP. 2018 ortsüblich/ im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.

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

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 28. SEP. 2018 wirksam geworden.

Weyhausen, den 15. OKT. 2018

gez. Anja Meier
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

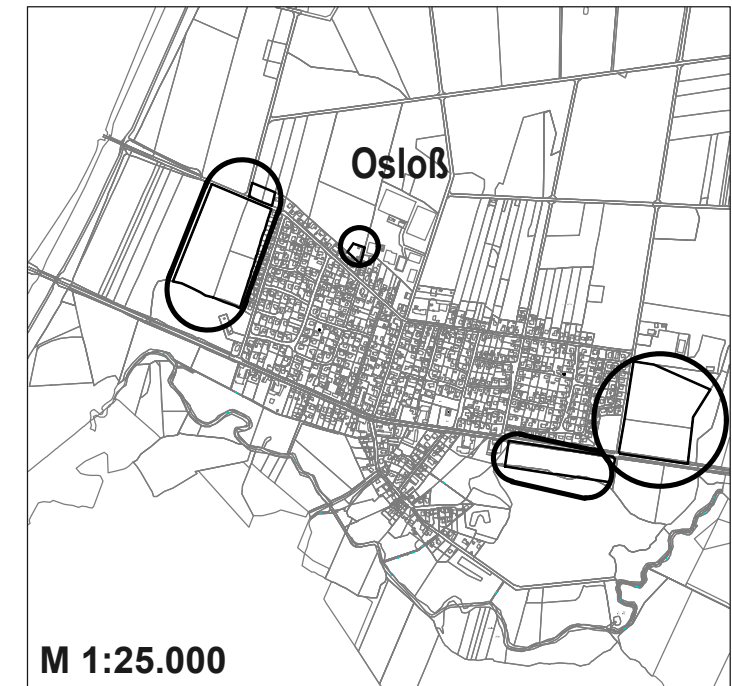
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 12. 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 Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Samtgemeinde Boldecker Land Flächennutzungsplan 12. Änderung

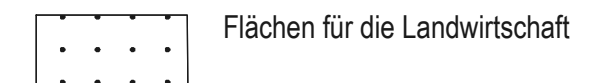


Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

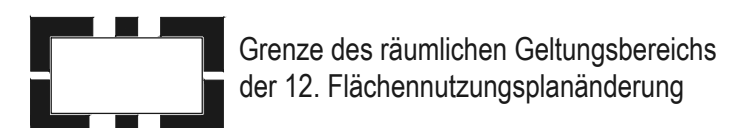
Art der baulichen Nutzung



Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Sonstige Planzeichen

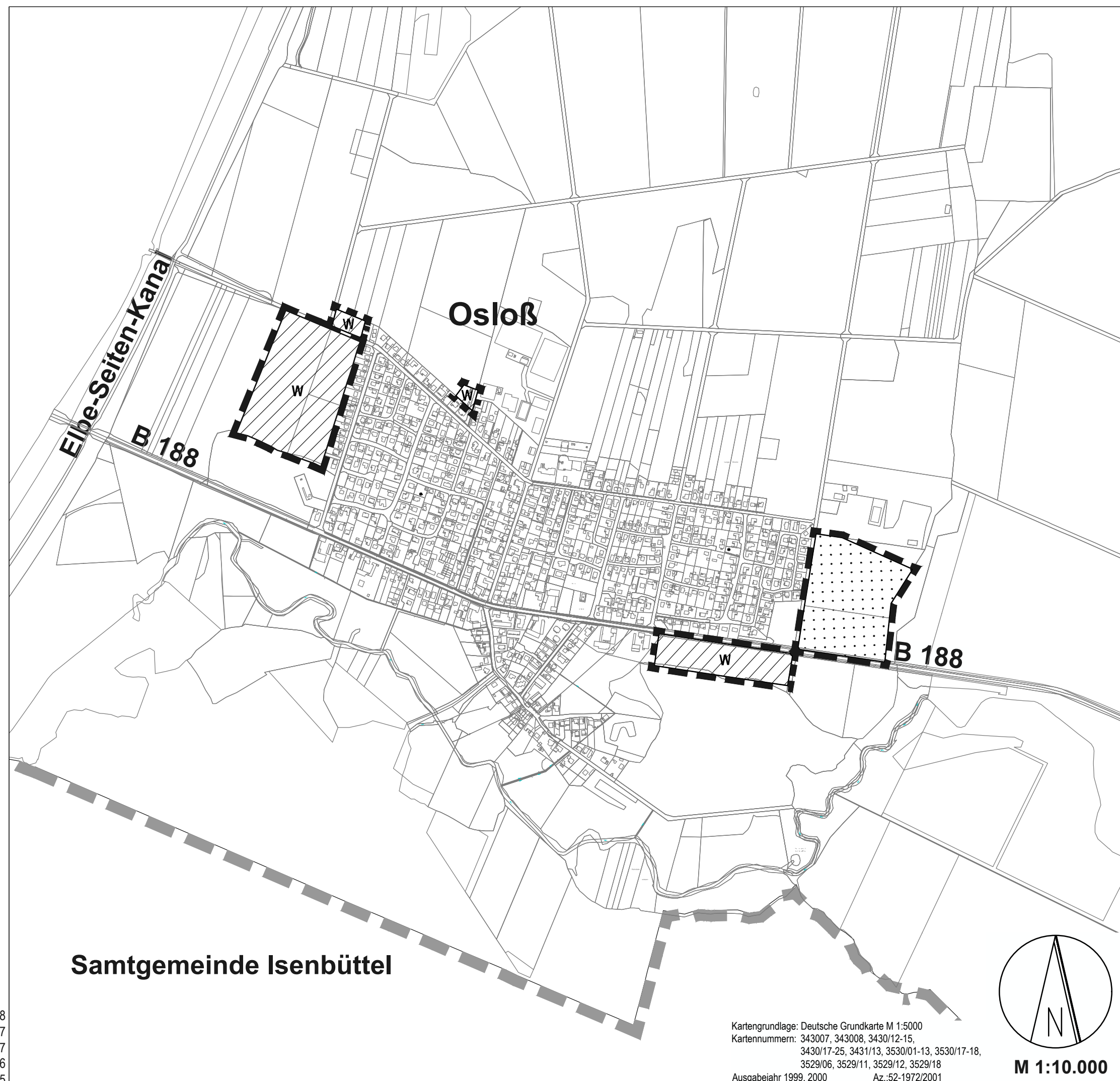


Die Auflagen der Genehmigungsverfügung mit dem AZ.:8/6121-02/30/12 vom 05.07.2018 sind in dieser Fassung enthalten.

Wirksame Fassung
(03/2018 GV)

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

Osloß



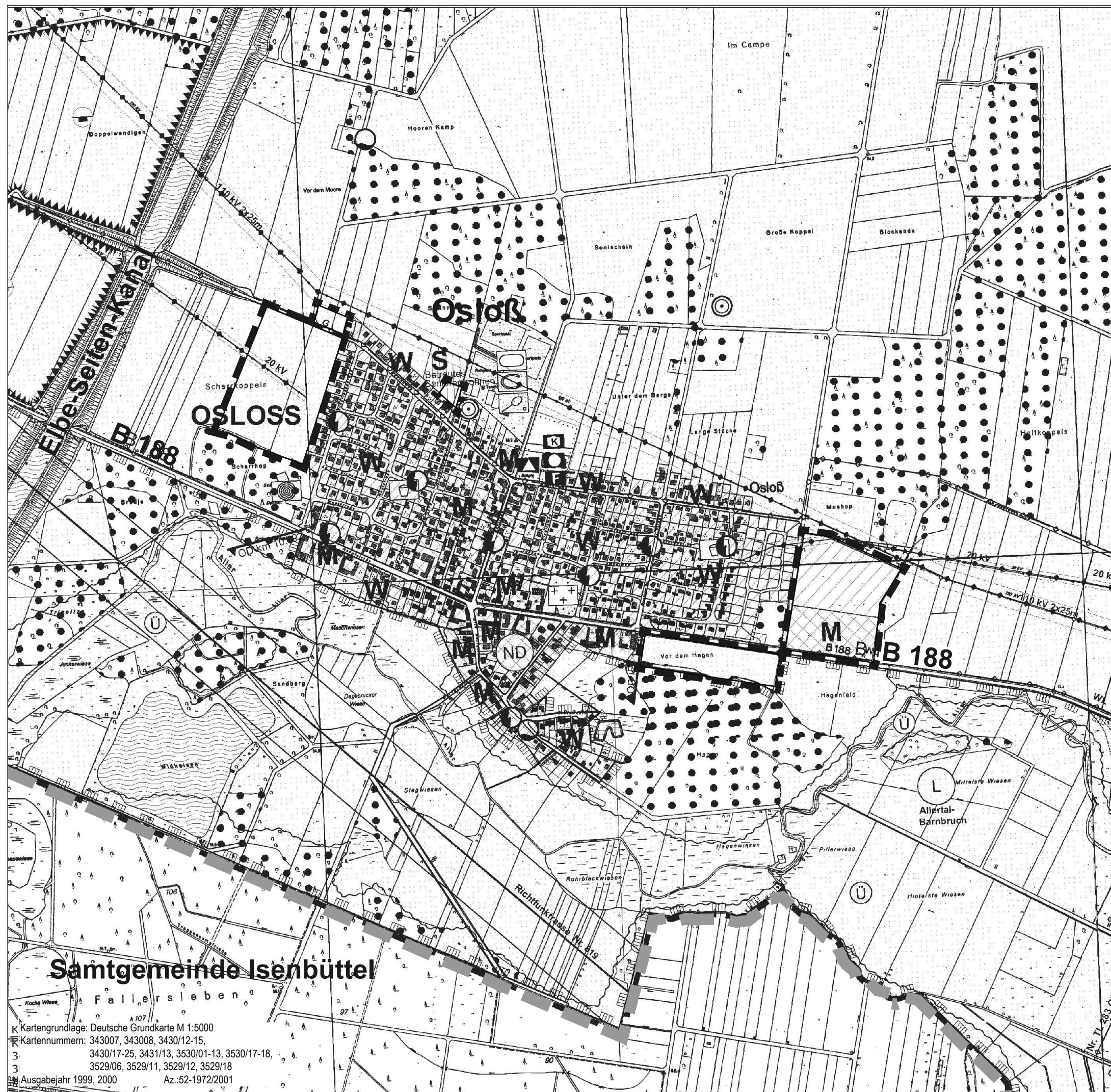
AH 03.2018
AH 11.2017
AH 10.2017
AH 04.2016
AH 12.2015

dient der Information und ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens

2. Änd. am 31.10.2006



Osloß



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

Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: Wirksame Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; 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	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Ausschnitt Osloß, Fläche 1-6	8
2.2 Flora, Fauna, Habitat (FFH)- Verträglichkeitsuntersuchung	9
2.3 Landwirtschaft	14
2.4 Denkmalschutz	14
3.0 Umweltbericht	15
3.1 Einleitung	15
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
3.2.1 Bestand	17
3.2.2 Entwicklungsprognose	19
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.4 Zusatzangaben	21
3.4.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
3.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
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	25
7.0 Zusammenfassende Erklärung	26
7.1 Ziel der Planung	26
7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung	27
8.0 Verfahrensvermerk	28

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. 6.959 ha. Mit Stand Januar 2016 lebten in der Samtgemeinde 10.006 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 A 39. Die Gemeinde Osloß, ebenfalls an der B 188 gelegen, besitzt keine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale- Orte- Systems.

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

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Samtgemeindegebiet in Ost- West- Richtung querende Bundesstraße B 188 sowie in Nord- Süd- Richtung verlaufende Trasse der Autobahn A 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. Autobahnan schlüsse bestehen in Tappenbeck an die BAB A 39.

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⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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 Gemeindegebietes eine Festlegung als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft".

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft zwei Flächen am West- resp. Nordwestrand, eine am Nordrand und eine am Südostrand des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Osloß. Die rd. 1.875 Einwohner zählende Gemeinde Osloß befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Hauptort der Samtgemeinde, der Gemeinde Weyhausen. Neben der Landwirtschaft besitzt die Gemeinde Osloß eine besondere Ausprägung als Wohnstandort.



Auszug regionales Raumordnungsprogramm RROP 2008

Die Entwicklung der Gemeinde Osloß nach Süden ist durch bestehende Vorranggebiete stark eingeschränkt resp. nicht möglich. Im Norden bildet die 110 kV Freileitung eine Zäsur. Insofern kann eine Entwicklung der Gemeinde vordringlich nur im Westen und eingeschränkt im Norden erfolgen; hierzu müssen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Die Samtgemeinde erachtet es für angemessen, an diesen Stellen von den Grundsätzen der Raumordnung abzuweichen, zugunsten einer von der Mitgliedsgemeinde geplanten Baulandentwicklung.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden sowie mit Hinblick auf eine gebotene Konzentration der bebauten Ortslage auf den bestehenden von Siedlung geprägten Bereich von Osloß, erachtet die Samtgemeinde es für angemessen, eine Unterschreitung des durch die Grundzü-

ge der Raumordnung gebotenen Abstand von 100 m zu Waldrändern planerisch vorzubereiten. Dies stellt eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen, wie im vorliegenden Fall, nicht eingehalten werden kann. Insofern lässt die Raumordnung an dieser Stelle auch Ausnahmen zu. Entsprechend den Stellungnahmen der zuständigen Forste, ist der Mindestabstand von 25 m im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten. Die Waldparzellen, angrenzend an die Flächen 4 und 6, befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 188 sowie unmittelbar angrenzender Wohnbebauung, sodass bereits im Ist- Zustand von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen auszugehen ist.

Die Planänderung umfasst die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) auf rd. 11,2 ha, die vordringlich landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Mit Blick auf die parallel entwickelten Bebauungskonzepte sind hier rd. 80 Wohngrundstücke, vorwiegend für das freistehende Einfamilienhaus, und 40 Eigentumswohnungen geplant.

Die Flächen unterteilen sich wie folgt:

Fläche 1: Nordwestlich der Ortslage. Bereitstellung von rd. 0,4 ha für 4 Wohngrundstücke.

Fläche 2: Nördlich der Ortslage. Bereitstellung von rd. 0,2 ha für 1-2 Wohngrundstücke.

Fläche 3: Nördlich der Ortslage in unmittelbaren Nachbarschaft zu den Sportanlagen. Die in der frühzeitigen Beteiligung enthaltene Fläche wird aufgrund von Schwierigkeiten bei der Umsetzung nicht weiter verfolgt.

Fläche 4: Südöstlich der Ortslage. Bereitstellung von rd. 3,0 ha Wohnbaufläche für rd. 12 Wohngrundstücke und 18 Eigentumswohnungen sowie einen Dorfladen.

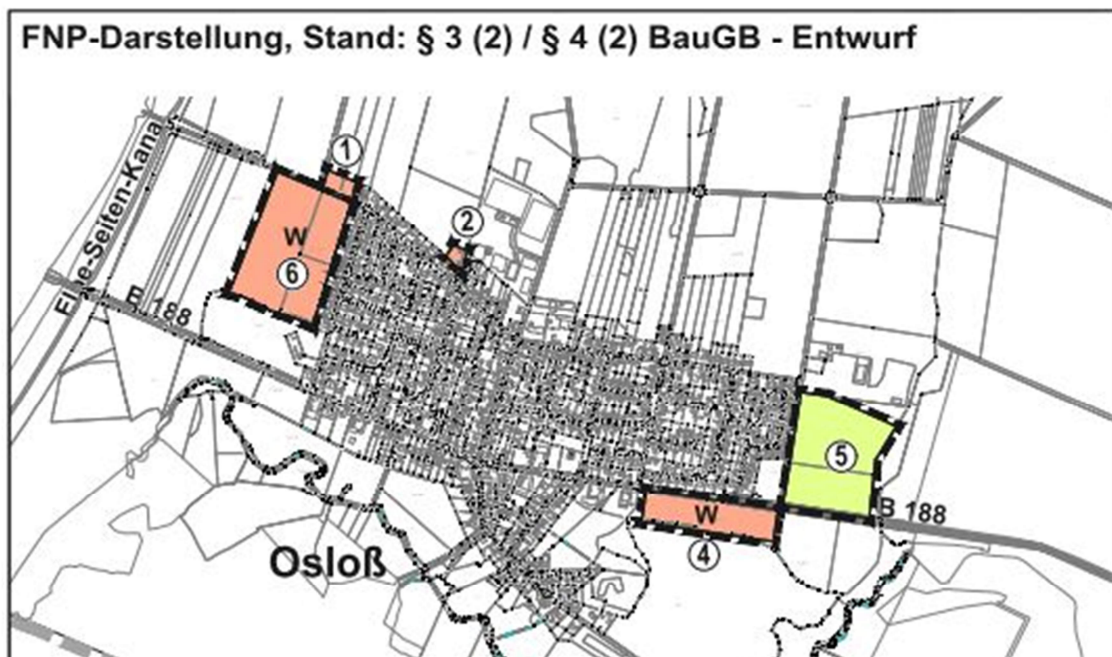
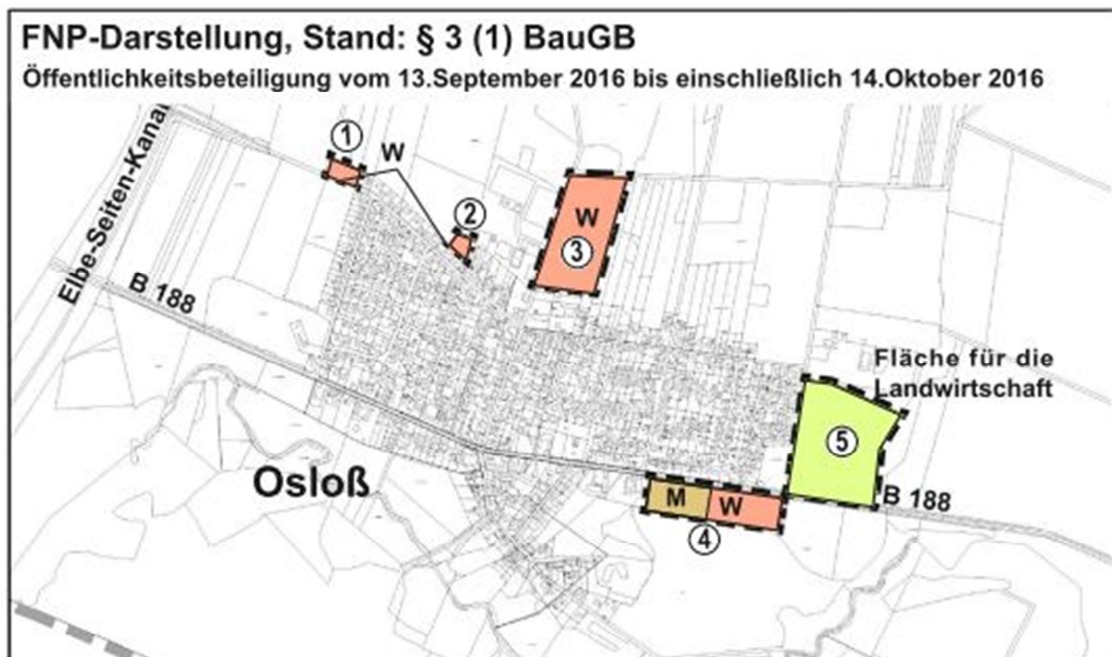
Fläche 5: Herausnahme einer als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche von rd. 6,6 ha.

Fläche 6: Westlich der Ortslage. Bereitstellung von rd. 7,7 ha für rd. 62 Einfamilien- und Doppelhäusern sowie rd. 22 Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbau sowie Mehrgenerationenhäusern.

Die Änderungsbereiche selbst sind im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Weitere regionalplanerische Vorgaben bestehen für diesen Bereich nicht.

Im gleichen Zuge wird eine seit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommene Fläche zur Entwicklung von gemischter Baufläche und Wohnbaufläche im Osten der Gemeinde im Umfang von rd. 6,6 ha wieder zu landwirtschaftlicher Fläche rückentwickelt.

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Zweckverband Großraum Braunschweig (RRÖP)



Der Zentralort der Samtgemeinde, die Gemeinde Weyhausen, ist als Grundzentrum festgelegt. Hiermit verbunden ist die Aufgabe, die Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sicherzustellen. Diese Funktionen werden innerhalb des Ortes konzentriert.

Für die Gemeinde Osloß liegt keine Funktionszuweisung im Zusammenhang mit dem Zentrale- Orte- System vor, so dass gem. Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes das Maß der Eigenentwicklung anzusetzen ist.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt.

Für die Änderungsbereiche 1,2,4 und 6 ist dieser in der Fassung der Neuaufstellung (Stand: 2002) wirksam, für die Fläche 5 die 2. Änderung (2006). Das Planverfahren wurde im Jahr 2016 begonnen; insofern erfolgt die Durchführung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor dem 13.05.2017 unter Nutzung der Überleitungsvorschrift.

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.

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

Anlass für die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes für die Gemeinde Osloß. Zusätzlich soll die Ansiedlung eines Dorfladens im südöstlichen Teil der Ortslage ermöglicht werden.

Die Erschließung der neuen Flächen kann wie folgt erfolgen:

- Die Fläche 1 kann über den bestehenden Mühlenweg,
- die Fläche 2 ebenfalls über den bestehenden Mühlenweg,
- die Fläche 4 über eine neue Anbindung an die Bundesstraße B188 erschlossen werden,
- die Fläche 6 über den Scharrkoppelweg von Osten sowie den Mühlenweg von Norden,

Die innere Erschließung der Baugebiete wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu klären sein.

Bereits zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land im Jahr 2000 befand sich das Neubaugebiet im Osten der Ortslage im Bereich von Stieglitzweg, Hasenwinkel und Dachsweg in der Umsetzung. Die letzte Wohnbauflächenerweiterung in der Gemeinde Osloß wurde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land (2006) wirksam. Die Flächen konnten, obwohl der Bedarf bestand, aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Folgerichtig werden sie mit der vorliegenden Änderung zurückgenommen. Seitdem wurden nur vereinzelt Flächen im Zuge der Nachverdichtung bebaut.

Die Gemeinde Osloß ist unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Hierfür sind nach dem Schlüssel für die Eigenentwicklung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr als angemessen festgelegt. Bei rd. 2.000 Einwohnern in der Gemeinde entspricht das in 15 Jahren ca. 105 Wohneinheiten. Entsprechend der vorliegenden Planung sind zurzeit rd. 120 Wohneinheiten vorgesehen, so dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden kann. Zugleich wird eine Fläche von rd. 6,6 ha Baufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen, da diese Flächen sich z. Zt. als nicht realisierbar erwiesen haben. Baulücken bestehen innerhalb der Ortslage nur sehr eingeschränkt, so dass trotz der bestehenden Nachfrage keine geeigneten Bauplätze zur Verfügung stehen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Gemeinde Osloß im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl und Eigenversorgungsfähigkeit gestärkt.

Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Ausschnitt Osloß, Fläche 1-6

Innerhalb der Änderungsbereiche werden durch die vorliegende Planung neue Flächendarstellungen gekennzeichnet. Die Wohnbauflächen 1 im Nordwesten, 4 im Südosten und 6 im Westen der Ortslage ersetzen als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnete Bereiche. Ein Teil der als Sonderbaufläche "Betreutes Wohnen" dargestellten Fläche im Norden der Ortslage wird durch die Wohnbauflächendarstellung der Fläche 2 ersetzt.

Insgesamt sind rund 11,2 ha Fläche von der Änderung betroffen. Der Bedarf ergibt sich aus den Erweiterungsabsichten der Gemeinde Osloß.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den gewählten Standorten der vorliegenden Planung derzeit entgegenstehen führt die Samtgemeinde Boldecker Land die vorliegende Änderung durch. Die Maßnahme dient der räumlichen Erweiterung sowie der Nahversorgung in der Gemeinde Osloß. Unter diesen Gesichtspunkten werden die Belange der Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet) für den Änderungsbereich zugunsten der weiteren Entwicklung zurückgestellt.

Im Nordwesten und Norden der Ortslage werden nördlich des Mühlenweges Wohnbauflächen im Sinne der Arrondierung in die vorliegende Änderung unter der Flächen- Nummerierungen 1 und 2 aufgenommen. Auf Fläche 6 besteht von Seiten der Gemeinde konkret Zugriff, sodass eine Realisierung der Planung naheliegt, ebenso soll im Zuge eines Ideenwettbewerbs ein möglicher Investor gefunden. Die Fläche 4 bildet die sinnvolle Ausfüllung des Erweiterungspotenzials der Gemeinde nach Süden.

Fläche 1

Die Fläche liegt am Nordwestrand der der Ortslage in unmittelbarer Verlängerung nördlich des Mühlenweges. Die Planung sieht vor, auf einer Fläche von rd. 0,4 ha 4 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung zu stellen. Die Bebauung wird den neuen Ortsrand im Nordwesten bilden.

Fläche 2

Die rd. 0,2 ha umfassende Fläche liegt nördlich der den Mühlenweg begleitenden Bebauung und ist vom Osten über eine Verkehrsfläche erschlossen. Im Rahmen der Nachverdichtung soll an dieser Stelle die Errichtung von ein bis zwei Wohnhäusern ermöglicht werden. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für die Fläche Sonderbaufläche für betreutes Wohnen dar. An diesem Ziel hält die Samtgemeinde auch weiterhin fest. Die verbleibende Fläche ist ausreichend zur Erreichung dieser Zielstellung.

Fläche 4

Die Fläche liegt im Südosten der Ortslage zwischen der B 188 und den bestehenden Natura-2000-Gebiet, welches fast deckungsgleich mit dem Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), Leine, Untere Oker" ist. In Vorgesprächen mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Gifhorn sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ließ sich eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung erkennen. Dabei ist die Bauverbotszone außerhalb der OD von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zu berücksichtigen, welche einschränkend auf die Stellung der baulichen Anlagen einwirkt. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden FFH- Gebietes ist eine FFH Verträglichkeits- Vorprüfung parallel durchzuführen.

Geplant ist neben der Ansiedlung eines Dorfladens die Schaffung von rd. 12 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser sowie rd. 18 Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau.

Fläche 5

Die im Osten der Ortslage wirksam dargestellten gemischten Bauflächen sowie die Wohnbauflächen werden aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen mit der vorliegenden Änderung zurückgenommen. Diese Flächen werden zukünftig entsprechend ihrer Nutzung als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Fläche 6:

Die Fläche im Westen der Ortslage umfasst rd. 7,7 ha. Im Norden grenzt unmittelbar der Mühlenweg an. Südlich des Weges besteht in linienhafter Ausprägung ein wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften; gleiches gilt für den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbereich. Die Erschließung für die rd. 62 Einzel- und Doppelhäuser sowie die rd. 22 Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau wird über den Mühlenweg sowie den Scharrkoppelweg erfolgen.

Eine weitere Erweiterung in südlicher Richtung ist aufgrund des Natura-2000-Gebietes sowie der B 188 nicht gegeben. Alternative Entwicklungsflächen im Osten 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.

ÖPNV

Die Gemeinde Osloß wird von den Buslinien 152 (Platendorf- VW Berufsverkehr) und 170 (Wolfsburg- Gifhorn) angefahren mit Haltepunkten im Bereich der B 188 "Wiesengrund" und "Ortsmitte". Zusätzlich erfolgt eine Anbindung durch die 173 (Platendorf- Weyhausen) mit den Haltestellen "Wiesengrund" und "Schule". Die Flächen 2 und 3 sind über die Haltestelle "Schule" sowie die Fläche 4 über die Haltestelle "Wiesengrund" in bis zu 350 m Entfernung von den Gebieten gut angebunden. Für die Fläche 1 ist die Anbindung in rd. 650 m als noch akzeptabel anzusehen.

2.2 Flora, Fauna, Habitat (FFH)- Verträglichkeitsuntersuchung

Die im Südosten der Ortslage gelegene Fläche 4 grenzt unmittelbar an das FFH Gebiet Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" und an das EU- Vogel-schutzgebiet V 47 "Barnbruch" an. Um die Verträglichkeit der geplanten Bauflächen-

erweiterung mit den Erhaltungszielen der Schutzgebiete zu überprüfen wurde eine FFH- Verträglichkeitsuntersuchung und Artenschutzbeitrag³⁾ erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt dabei die von dem geplanten Baugebiet ausgehenden anlagen-, bau- und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Wirkfaktoren auf das FFH- Gebiet sowie geschützte Arten. Das FFH Gebiet Nr. 90 erstreckt sich über rd. 18.000 ha über drei miteinander verbundene Flußniederungen über die Landkreise Verden, Heidekreis, Celle, Gifhorn und Peine, die Städte Braunschweig und Wolfsburg und die Region Hannover. Die mäandrierenden Fließgewässer stellen sich als weitgehend Naturnah dar, mit zahlreichen Altwässern, gehölzfreien Sümpfen, Hartholz- und Weichholzauwälder, Bruchwälder und Eichen-Mischwälder, Grünlandstrukturen, auf den trockenen Geestkanten und Talranddünen liegenden Sandmagerrasen, Heideflächen und Birken-Eichenwälder. Für das FFH Gebiet Nr. 90 werden sind folgende Arten benannt:

Bachneunauge (*Lampetra planeri*),
Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*),
Biber (*Castor fiber*),
Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*).
Fischotter (*Lutra lutra*),
Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*),
Groppe (*Cottus gobio*),
Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*),
Großes Mausohr (*Myotis myotis*),
Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*),
Kammolch (*Triturus cristatus*),
Lachs (*Salmo salar*),
Meerneunauge (*Petromyzon marinus*),
Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*),
Steinbeißer (*Cobitis taenia*),
Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*).

Die überwiegend genannten Arten sind an die Aller als Lebensraum gebunden, welche außerhalb des Wirkraums des Vorhaben verläuft. Beurteilungsrelevant sind die Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr und Teichfledermaus, welche das Vorhabengebiet als Nahrungshabitat nutzen könnten.

Das EU- Vogelschutzgebiet V47 "Barnbruch" liegt in dem Landkreis Gifhorn sowie der Stadt Wolfsburg. In seinen Abgrenzungen ist es weitestgehend identisch mit den des FFH Gebietes. Wertbestimmende Arten sind:

Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*),
Grauspecht (*Picus canus*),
Kleines Sumpfhuhn (*Porzana parva*),
Rohrdommel (*Botaurus stellaris*),

³⁾ alw Arbeitsgruppe Land und Wasser, Bauvorhaben in Osloß (Vor dem Hagen) im Landkreis Gifhorn, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und Artenschutzbeitrag, Beedenbostel, Juli 2017

Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*),
Rohrweihe (*Circus aeruginosus*),
Rotmilan (*Milvus milvus*),
Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*),
Schwarzspecht (*Dryocopus martius*),
Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*),
Uferschnepfe (*Limosa limosa*),
Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*),
Wasserralle (*Rallus aquaticus*),
Weißstorch (*Ciconia ciconia*),

Aufgrund der vorliegenden Biotoptypen sowie dem Erhaltungsziel des FFH- Gebietes sowie des EU- Vogelschutzgebietes wurden Bestandserfassungen zu Brutvögeln sowie Fledermäusen vorgenommen. Das Untersuchungsgebiet wurde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus gewählt. Die erforderlichen Kartierungen erfolgten von Juni 2015 bis Juni 2016.

Brutvögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden 29 Vogelarten nachgewiesen, welche vordringlich den vorhandenen Biotoptypen zuzuordnen sind; bei vier Arten handelte es sich um Gastvögel (Mäusebussard, Rotmilan, Rauch- und Mehlschwalbe).

Horststandorte von Mäusebussard oder Rotmilan wurden entlang des Waldrandes nicht festgestellt. Als gefährdete Arten der bundesweiten Roten Liste Arten wurden der Baumpieper und der Star im südöstlichen resp. südwestlichen Teil des Laubforstes angetroffen. Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Rotmilan treten nur als Nahrungsgäste auf. Rauchschwalbe und Star werden als gefährdet in der Roten Liste Niedersachsen, der Rotmilan als stark gefährdet geführt. Nachgewiesene Arten der der landesweiten Vorwarnliste sind die angetroffenen Mehlschwalbe, Baumpieper und Girlitz.

Entsprechend dem § 7 BNatSchG sind sämtliche heimischen Vogelarten besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG; darüber hinaus sind die angetroffenen Arten Rotmilan und Mäusebussard als streng geschützt eingestuft.

In der Bewertung stellt die Untersuchung folgendes fest:

Im Untersuchungsgebiet konnte eine relativ schlecht ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft der Siedlungen und der halboffenen Landschaft angetroffen werden. Die Artenzusammensetzung aus 26 Brutvogelarten kann als gering bis durchschnittlich angesehen werden. Die Abundanz der einzelnen Arten ist durchweg gering. Der Star war der einzige im Bestand gefährdete Brutvogel, für den ein Nachweis gelang. Der wahrscheinliche Neststandort liegt dabei in dem Waldbereich im südwestlichen Untersuchungsgebiet. Rauchschwalbe (gefährdet) und Rotmilan (streng gefährdet) kamen lediglich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet vor. Die geringe Artenvielfalt ist vermutlich auf die relativ geringe Größe des Bereiches und die hohe Störungsintensität (Lärm) durch die angrenzende Hauptstraße (Bundesstraße 188) zurückzuführen und deckt sich mit allgemeinen Erkenntnissen zur Störungsempfindlichkeit der Vögel gegenüber Verkehrslärm (GARNIEL & MIERWALD 2010).

Insgesamt kommt dem Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum zu. Im Gebiet wurden Nahrung suchende beziehungsweise Futter tragen-

de Vögel der Siedlung beobachtet (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Amsel). Dies zeigt, dass das Gebiet eine Bedeutung als Nahrungshabitat für angrenzende Vogellebensräume aufweist.

Neststandorte sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Er dient vorwiegend als Nahrungshabitat.

Fledermäuse

Im Rahmen der durchgeführten Detektor- Erfassung wurde die Zwergfledermaus, der Große Abendsegler sowie die Breitflügelfledermaus nachgewiesen. Dabei besitzt das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Jagdhabitat, hier vorwiegend die Randstrukturen des Waldes im Süden des Plangebietes für die Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Letztgenannte wurde ebenfalls an der östlich angrenzenden Baum- Strauch Reihe beobachtet. Zusätzlich werden von der Zwerg- und Breitflügelfledermaus Transfer Routen zwischen dem Wald im Süden und der Bebauung nördlich der B 188 genutzt. Während von den beiden genannten Fledermausarten eine hohe Kontaktzahl vorlag, gab es von dem Großen Abendsegler lediglich einen Kontakt im Nordosten des Planbereiches. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus bewohnen vorwiegend Spaltenquartiere an Gebäuden sowie der Große Abendsegler Baumhöhlen. Quartiere sind aufgrund der fehlenden Strukturen im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert. Die nachgewiesenen Arten sind außerdem im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und somit „streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

Die Untersuchung kommt abschließend zu folgender Bewertung:

Der Vorhabensbereich hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für mindestens zwei der vorkommenden Fledermausarten, nämlich für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Bedeutung als Jagdhabitat für die Zwergfledermaus beziehungsweise die Breitflügelfledermaus haben die Randstrukturen der Gehölze im Süden des Untersuchungsgebietes und die Baum-Strauch-Reihe im Osten. Die stetigen Beobachtungen der beiden Arten kurz nach der Ausflugszeit mit jeweils mehreren Individuen deuten auf nahe gelegene Quartiere hin. Quartiernahe Nahrungshabitate haben eine besondere Bedeutung für den Erhalt des Quartiers. Zwar ist zu vermuten, dass die Hauptjagdhabitats in der östlich und südlich angrenzenden Allerniederung liegen, doch wird die Bedeutung der Vorhabensfläche als wichtiger Teillebensraum zusätzlich durch die regelmäßig von diesen beiden Arten durchgeführten Transferflüge/Flugrouten verstärkt.

Vom Großen Abendsegler gab es lediglich einen Kontakt, so dass das Untersuchungsgebiet für diese Art wohl nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind in dem Vorhabengebiet nicht vorhanden. Quartierfunktion besitzen die südlich angrenzenden Waldflächen.

Die Untersuchung berücksichtigt, dass das Vorhabengebiet außerhalb der beiden Schutzgebiete liegt und insofern kein direkter Eingriff vorliegt. Zusätzlich besteht für das Plangebiet eine deutliche Vorbelastung durch die angrenzende Siedlung sowie die Belastung der B 188.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der Aussage, dass eine Beeinträchtigung des FFH Gebietes sowie des EU- Vogelschutzgebietes nicht gegeben ist, wenn folgende Maßnahmen zur Schadensbegrenzung berücksichtigt werden:

M1: Zum südlich gelegenen Waldrand und damit auch zur Grenze des Naturschutzgebietes „Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg“ ist ein Abstand von mindestens 25 m einzuhalten. In diesem mindestens 25 m breiten Streifen darf keine verkehrliche, bauliche oder gärtnerische Nutzung erfolgen. Auch das Ablagern von Gartenabfällen ist nicht zulässig. Dieser Streifen darf auch nicht baubedingt in Anspruch genommen werden. Während der Bauphase ist der Streifen durch einen Bauzaun oder eine ähnliche Vorrichtung vor versehentlichem Befahren oder sonstigen Nutzungen zu schützen. In dem vorstehend beschriebenen Streifen ist parallel zum Waldrand ein mindestens 2 m hoher Erdwall aufzuschütten, um vom Wohngebiet ausgehende Störwirkungen abzuschirmen. Der zum Waldrand gerichtete Wallfuß muss dabei einen Abstand von mindestens 10 m zum Waldrand aufweisen, um die Randbäume nicht durch Überschüttung der von ihnen durchwurzelter Böden zu schädigen. Der Erdwall muss gleich zu Beginn der Erschließung des neuen Baugebietes aufgeschüttet werden, um auch baubedingte Störwirkungen abzuschirmen.

M2: Die Entwässerung des Plangebietes ist durch Versickerung im Plangebiet sicherzustellen. Eine Einleitung in die Aller oder auch nur in das Naturschutzgebiet ist nicht zulässig. Zum Waldrand und damit auch zur Grenze des Naturschutzgebietes „Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg“ müssen Versickerungsmulden einen Mindestabstand von 10 m einhalten, um die Randbäume nicht durch Abgrabung der von ihnen durchwurzelter Böden zu schädigen.

M3: Bauarbeiten außerhalb von Gebäuden sind in den Nachtzeiten (nach Einbruch der Dunkelheit) einzustellen, um baubedingte Störwirkungen auf vorwiegend nachtaktive Tierarten (Fledermäuse) weitgehend zu vermeiden.

M4: Außenbeleuchtung im öffentlichen wie im privaten Raum ist so anzuordnen, dass die Beleuchtungskörper nicht in das Umland in Richtung auf das Naturschutzgebiet strahlen. Weiterhin sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

M5: Zwischen Hauptstraße und neuem Wohngebiet sind Schallschutzwände zu errichten. Diese dienen einerseits dem Schutz des Wohngebietes, schirmen gleichzeitig aber auch die verkehrsbedingten Störwirkungen auf das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet ab, so dass zwar neue Störwirkungen von dem Wohngebiet selbst ausgehen, in der Summe die Störwirkungen aber gegenüber der derzeitigen Situation nicht größer werden sondern eher sich sogar reduzieren.

M6: Darüber hinaus gelten folgende allgemein übliche Vorkehrungen:

- *Verwendung von dem Stand der Technik entsprechenden emissionsarme Baumaschinen und -fahrzeugen,*
- *ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe, die im Baustellenbereich zum Einsatz kommen,*
- *sofortige Beseitigung von bei Unfällen, Leckagen oder ähnlichem austretenden Schadstoffen (aus Boden und Gewässern),*
- *Entfernung nicht mehr benötigter standortfremder Materialien nach Bauende,*
- *Rekultivierung in der Bauphase beanspruchter Bodenbereiche in Orientierung am Ausgangszustand der Flächen.*

Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

2.3 Landwirtschaft

Die Plangebiete werden z.T. landwirtschaftlich genutzt resp. grenzen zukünftig an landwirtschaftliche Flächen. Landwirtschaftlich genutzte Wege –im Speziellen der Mühlenweg- sind zur Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Diese sind für die örtliche Landwirtschaft unverzichtbar und werden auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen müssen.

Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege während der Bauphase in Anspruch genommen werden sollten, sind einvernehmliche Lösungen mit der Gemeinde sowie der zuständigen Feldmarkinteressentschaft zu suchen.

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung. Die vorhandenen Drainagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen.

Direkt westlich der Fläche Nr. 4 befindet sich ein landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb, der eine extensive Grünlandbewirtschaftung (10 ha) betreibt und auf den südlichen Freiflächen der Hofstelle in geringem Umfang Damwild hält (15 – 20 Tiere). Durch den Betrieb von Arbeitsgeräten und Maschinen können im Plangebiet Geräuschimmissionen wahrnehmbar sein. Darüber hinaus findet in der Ortschaft Osloß vereinzelt die Haltung von Pferden und Rindern statt, so dass ebenfalls Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung temporär vorhanden sein können.

2.4 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind innerhalb der Planbereiche nicht bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Anlass für die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes für die Gemeinde Osloß. Zusätzlich soll die Ansiedlung eines Dorfladens im südöstlichen Teil der Ortslage ermöglicht werden.

Dazu werden auf vier Flächen, westlich, nordwestlich, nördlich und südöstlich angrenzend an die bebaute Ortslage der Gemeinde Osloß, Wohnbauflächen (W) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im Umfang von rd. 11,2 ha anstelle der bisherigen Darstellung ausgewiesen. Im gleichen Zuge werden die noch nicht entwickelten, im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen im Osten der Gemeinde im Umfang von rd. 6,6 ha zurückgenommen. Da hier die zukünftige Darstellung der z. Zt. erfolgenden Nutzung entspricht, tritt natur-schutzfachlich keine Veränderung auf. Insofern betrachtet der Umweltbericht vordringlich die Flächen, welche einer erstmaligen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Bei einer gebietstypischen Nutzung sind Geräuschbelastungen mit negativen Auswirkungen für die bebaute Ortslage Osloß aus den geplanten Wohngebieten nicht zu erwarten; ggf. sind die Fahrverkehre aus den Baugebieten auf die bestehenden Nutzungen zu betrachten. Lärmeinwirkungen auf die geplanten Gebiete gehen vordringlich durch die Verkehre der B 188 aus.

Die Erschließung der neuen Flächen kann über bestehende Straßen (Mühlenweg, Scharrkoppelweg, B 188) erfolgen.

Infolge der Planung wird es zukünftig zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen.

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 Landschaft ⁴⁾
- Schutz des Bodens ⁵⁾
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern ⁶⁾.

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

⁵⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

⁶⁾ Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

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.
- 📁 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 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.

Die überplanten Flächen liegen in der Gemarkung Osloß. Die Änderungsbereiche umfassen insgesamt rd. 11,2 ha und werden derzeit als Ackerfläche (Fläche 1 und teilweise Fläche 6), als Gartenland (Fläche 2), und als Intensivgrünland (teilweise Fläche 4 und 6) 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
- Ortsbegehungen.

Der Änderungsbereich wird teilweise intensiv landwirtschaftlich (Fläche 1, teilweise 6) und als Gartenland (Fläche 2) genutzt. Teile der Fläche 4 wird für die Pferdehaltung genutzt. Im Osten der Fläche 6 erfolgt eine Grünlandnutzung. Alle Flächen grenzen an bestehende Bebauung sowie Ackerflächen an. Zusätzlich befinden sich Waldflächen im Süden und Nordosten der Fläche 4 sowie im Süden der Fläche 6.

Nach Auswertung des Kartenwerks des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz grenzt die Fläche 4 im Süden an das FFH-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker", sowie an das EU-Vogelschutzgebiet "Barnbruch" an. Für die Fläche 4 und deren Einwirkungsbereich erfolgten zusätzliche Kartierungen für Fledermäuse sowie Brutvögel, deren Ergebnis unter Kap. 2.1 dieser Begründung zusammengefasst ist. Gleichfalls ist dort die FFH- Verträglichkeitsprüfung sowie die erforderlichen Maßnahmen, um eine Verträglichkeit zu gewährleisten.

An die Fläche 6 grenzen Nördlich und südlich wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften an. Zu den südlichen Waldflächen wird aufgrund des Waldabstandes ein Abstandsbereich entstehen, durch welchen das Konfliktpotential reduziert werden kann.

Hinweise auf seltene, gefährdete, stark gefährdete oder geschützte Tierarten in den Änderungsbereichen sind z.Zt. nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie der Minimierungsmaßnahmen zur Herstellung der FFH- Verträglichkeit der Fläche 4 ist das Schutzgut in den Plangebieten 1 bis 6 von allgemeiner Bedeutung.

- 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⁾ wird der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Pseudogley-Podsol (Fläche 1 und teilweise Fläche 3), Podsol (Fläche 2 und teilweise Fläche 3) und Gley (Fläche 4) geprägt. Als Bodenarten dominieren hier Sand (Fläche 2 teilweise Flächen 1, 4 und 6) und anlehmiger Sand (Teilweise Flächen 1, 4 und 6). Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch in den

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

Plangebieten durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut in den Plangebieten von allgemeiner Bedeutung.

- 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

Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bei 150 – 200 mm/ Jahr (Flächen 1, 2, 6) und bei 0 – 50 mm/ Jahr (Fläche 4). Die Retentionsfähigkeit des Bodens in Fläche 4 ist bodenartbedingt beeinträchtigt⁸.

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

- 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 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 den Änderungsbereichen 4 und 6 vorbeiführenden B 188 (DTV 10.800 / 700) der zu Stoffeinträgen und Temperaturerhöhungen führt.

Die Änderungsbereiche 4 und 6 (Südrand) sind im Hinblick auf das Schutzgut beeinträchtigt.

- Landschaftsbild:

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

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

- **Ortsbegehung**

Die Änderungsbereiche und ihre Umgebung werden im Hinblick auf das Landschaftsbild hauptsächlich durch die offene Feldflur sowie die angrenzende Bebauung bestimmt. Zusätzlich nimmt der im Süden der Fläche 4 und 6 befindliche Wald sowie die südlich der Fläche 1 gelegene Strauch- Baum- Hecke eine Rolle für das Landschaftsbild ein.

Die Änderungsbereiche sind im Hinblick auf das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

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)

Die Plangebiete sind aufgrund ihrer vorhandenen Nutzung ohne Bedeutung für die Bevölkerung. Eine Erholungsfunktion ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht gegeben.

Im Hinblick auf Lärmbelastungen bestehen in den Änderungsbereichen 4 und im Süden des Änderungsbereiches 6 Grundbeeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 188, in dem Änderungsbereich 2 durch Lärm aus den Sportstätten/ Reitverein und in den übrigen Bereichen durch Emissionen der Landwirtschaft. Hier ist dem Schutzgut Mensch durch aktive resp. passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Die Änderungsbereiche sind im Hinblick auf das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

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.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. 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 Bio-

toptypen (Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen.

Bei der Fläche 4 wird durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH Gebietes verhindert.

Durch die neuen Bauflächen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Verkehrswegen kommen.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung/ Minimierung:

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.

- Kompensation:

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Eingriffe planerisch 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 kommt es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser. Die Beeinträchtigungen werden durch die planungsrechtlich vorbereiteten Versiegelungen verursacht werden, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu versiegelten Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude führen werden. Unter Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung kann für Fläche 4 eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der angrenzenden Schutzgebiete hergestellt werden.

Im Rahmen der Umsetzung der zukünftig aufzustellenden Bebauungspläne werden auf Grund der gebietstypischen Nutzung als Wohngebiete erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Gänze innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können. Anderweitige Ausgleichsmöglichkeiten werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen sein.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die dargestellten Flächen wurden aus unterschiedlichen Gründen für die Erweiterung des Ortes gewählt. Auf Fläche 6 besteht von Seiten der Gemeinde konkret Zugriff, sodass eine Realisierung der Planung naheliegt, ebenso soll im Zuge eines Ideenwettbewerbs ein möglicher Investor gefunden. Die Flächen 1 und 2 sind als Arrondierungsflächen zu betrachten. Die Gemeinde grenzt an ein Natura-2000 Gebiet, wes-

wegen sie sich nicht nach Süden hin nur in geringem Maße erweitern kann. Die Fläche 4 bildet die sinnvolle Ausfüllung des Erweiterungspotenzials der Gemeinde nach Süden. Alternative Entwicklungsflächen im Osten der Gemeinde sind im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Gemischte Bauflächen dargestellt; auf diese Flächen fehlt der Gemeinde jedoch der konkrete Zugriff, weswegen die vorliegende Planung als naheliegender betrachtet wird.

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 Osloß 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

Durch die vorliegende Planung wird auf vier Flächen in der Gemarkung Osloß die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, um in diesen Arealen zukünftig Wohnbebauung realisieren zu können. Die Änderungsbereiche umfassen eine Fläche von rd. 11,2 ha.

Die Planbereiche werden aktuell landwirtschaftlich in Form von Ackerbau, Grünlandnutzung und Weidewirtschaft intensiv genutzt. Entsprechend wird der Bereich durch naturferne Biotoptypen geprägt.

Durch die Realisierung des Vorhabens sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die sich versiegelungsbezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser beziehen.

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

Für die Fläche 4 werden aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem FFH Gebiet Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" und dem EU- Vogelschutzgebiet V 47 "Barnbruch" Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erforderlich, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist eine Verträglichkeit gegeben.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. 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 die Änderungsbereiche hinein zu erweitern sein.

Die Erschließung der Änderungsbereiche kann vollständig aus dem vorhandenen Straßennetz in der Gemeinde Osloß erfolgen. Die innere Erschließung der Gebiete wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sein.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die **Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB)** geben mit Datum vom 11.12.2017 folgende Stellungnahme ab:

Das Ortsnetz in Osloß ist ausreichend, um die geplanten Erweiterungen des Ortes aufzunehmen. Im Einzelnen sind jedoch Maßnahmen erforderlich, um die Entwässerung sicherzustellen:

Fläche 1:

Für Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist die Anschlussmöglichkeit gegeben. Die vorhandene Kanalisation muss zur Erschließung des Baugebietes verlängert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass das Schmutzwasser gehoben werden muss.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Fläche 2:

Für Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist die Anschlussmöglichkeit gegeben. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist bis zum Mühlenweg zu führen, dazu ist eine Grunddienstbarkeit in der benachbarten Verkehrsfläche erforderlich.

Es können ausnahmsweise mehrere Grundstücke an einen gemeinsamen Anschlusskanal zugelassen werden (Gemeinschaftsanlage mit Eintragung einer Baulast oder Grunddienstbarkeit).

Fläche 4:

Für die Entwässerung des Gebiets muss die vorhandene Kanalisation verlängert und ggf. ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet werden, um das Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation zu heben. Ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation ist aufgrund der Topographie nicht möglich. Es ist ein dezentrales Niederschlagswasserentwässerungskonzept oder die Entwässerung in das südlich angrenzende Waldstück anzustreben. Dies ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Fläche 6:

Für die Entwässerung des Gebiets muss voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet werden, um das Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation zu heben. Für die Niederschlagsentwässerung ist ein dezentrales Entwässerungskonzept anzustreben. Dies ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation, an die das gesamte Gebiet angeschlossen werden kann, ist nicht vorhanden. Aufgrund der Topographie kann der südwestliche Bereich der Fläche 6 nicht angeschlossen werden.

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** gibt mit Datum vom 20.11.2017 folgende Stellungnahme ab:

Bei der oben genannten Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Boldecker Land ist vorgesehen eine verhältnismäßig große Fläche für die Bebauung auszuweisen. Wenn auch die Einzelflächen teilweise eher klein sind, ist doch die Summe der Teilflächen mit 11,2 ha als erheblich anzusehen.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist mit einer Erhöhung der Versiegelung zu rechnen, die wiederum eine Erhöhung des Niederschlagswassers zur Folge hat. Es ist frühzeitig ein Konzept zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen, das als Ziel eine Reduzierung des Abflusses auf das natürliche Maß zu verfolgen hat.

Zielführend ist, die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und diese Beschränkungen auch durchzusetzen. Zielführend ist, die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und diese Beschränkungen auch durchzusetzen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt mit Datum vom 10.11.2017 folgende Stellungnahme ab:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** gibt mit Datum vom 06.12.2017 folgende Stellungnahme ab:

Osloß Geltungsbereich 1, 2 und 6:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.11.2017.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Osloß Geltungsbereich 4 und 5:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.11.2017

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

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

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG, Betrieb Gifhorn** gibt mit Datum vom 21.11.2017 folgende Stellungnahme ab:

Wir haben die Unterlagen zur 12. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes aus Sicht unserer Gesellschaft geprüft. Und wollen auf unsere Mittelspannungsfreileitungen, Gasleitung und 110kV-Freileitungen hinweisen (Bereiche 1, 5 und 6), die besonderen Schutzes und Beachtung bedürfen. Entsprechende Ausschnitte aus dem Planwerk finden Sie im Anhang.

Achten Sie beim Bau darauf, dass es keine Anlagen, Maschinen oder Gebäudeteile zu keinem Zeitpunkt in den Schutzstreifen einer Freileitung hineinragen dürfen. Unter Beachtung der Sicherheitsabstände bei Abgrabungen und Sicherungsmaßnahmen bei Überfahrt unserer Versorgungsleitungen teilen wir Ihnen mit, dass folgende Abstände einzuhalten sind:

- Versorgungsleitungen Strom (0,4-/ 20-kV)

Schutzstreifen 2 m jeweils links und rechts, parallel zur Leitungsmitte

- Versorgungsleitungen Gas

Schutzstreifen 2 m jeweils links und rechts, parallel zur Leitungsmitte

Sollten bauliche Veränderungen innerhalb des Schutzstreifens erforderlich werden, bedürfen diese unserer Zustimmung. Im Bereich unserer Versorgungsanlagen dürfen keine Abtragungsarbeiten erfolgen.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab.

Eine weitere Planauskunft erhalten Sie unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> für unsere vorhandenen Medien.

- Kampfmittel

Die **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** gibt mit Datum vom 17.11.2017 folgende Stellungnahme ab:

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

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

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerinformation bei der Samtgemeinde Boldecker Land vom 13.09.2016 bis 14.10.2016 statt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.09.2016 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 14.10.2016 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen, insbesondere des Umweltberichtes, mit berücksichtigt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Samtgemeinde Boldecker Land hat in seiner Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 09.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 statt. Aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt. Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten teilweise zu redaktionellen Ergänzungen der Begründung.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens insgesamt vorgetragenen Äußerungen und Stellungnahmen werden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB gemacht. Teilweise führt dies, wie oben angeführt, zu Ergänzungen in der Begründung.

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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes für die Gemeinde Osloß. Zusätzlich soll die Ansiedlung eines Dorfladens im südöstlichen Teil der Ortslage ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine im Osten der Ortslage vorgesehene Baulanderweiterungsfläche aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen zurückgenommen.

Die überplanten Flächen schließen allesamt an die bestehende Bebauung der Gemeinde Osloß an.

Bei einer gebietstypischen Nutzung sind Geräuschbelastungen mit negativen Auswirkungen für die bebaute Ortslage Osloß lediglich durch zusätzliche Fahrverkehre zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Planungen und Untersuchungen wie z. B. noch zu erstellende schalltechnische Untersuchungen sowie artenschutzrechtliche Untersuchungen zu erstellen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird dem bestehenden Wohnbauflächenbedarf in der Region Rechnung getragen. Auch wird die Nahversorgung der Gemeinde durch das geplante Vorhaben im Süden der B 188 sichergestellt. Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen.

7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung

Die Änderungsbereiche werden ackerbaulich resp. zur Weidewirtschaft und Grünfutertergewinnung genutzt. Der überwiegende Teil der Flächen ist als Ackerfläche in Nutzung.

Bedingt durch die intensive Nutzung und die vorhandenen Strukturen sind die Plangebiete überwiegend von geringer Bedeutung für die Schutzgüter des Naturschutzes. Hiervon ausgenommen sind die Flächen mit der Nummerierung 4 und 6.

Die Fläche 4 liegt im Südosten der Ortslage zwischen der B 188 und den bestehenden Natura-2000-Gebiet, welches fast deckungsgleich mit dem Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), Leine, Untere Oker" ist. Um die Verträglichkeit der geplanten Bauflächenerweiterung mit den Erhaltungszielen der Schutzgebiete zu überprüfen wurde für Fläche 4 eine FFH- Verträglichkeitsuntersuchung und Artenschutzbeitrag erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt dabei die von dem geplanten Baugebiet ausgehenden anlagen-, bau- und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Wirkfaktoren auf das FFH- Gebiet sowie geschützte Arten. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der Aussage, dass unter Berücksichtigung einzelner Maßnahmen, eine Beeinträchtigung des FFH Gebietes sowie des EU- Vogelschutzgebietes nicht gegeben ist.

Die Fläche 6 im Westen der Ortslage umfasst rd. 7,7 ha. Im Norden grenzt unmittelbar der Mühlenweg an. Südlich des Weges besteht in linienhafter Ausprägung ein wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften; gleiches gilt für den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbereich. Hier werden auf den weiteren Planungsebenen zusätzliche Untersuchungen erforderlich.

Aufgrund der Nähe der Fläche 4 zu der Bundesstraße 188 und der einhergehenden Lärmemissionen, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dieses kann z. B. durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Gleiches wird für die Fläche 6 zu prüfen sein, obwohl diese einen Abstand von rd. 100 m zu der B 188 besitzt. Der Änderungsbereich 2 ist im Einzugsbereich der vorhandenen Sportstätten; grundsätzlich sind Emissionen durch die Landwirtschaft nicht auszuschließen.

Für die sonstigen Schutzgüter wie Kultur und sonstige Sachgüter sind die Plangebiete von untergeordneter Bedeutung, da sich hier weder Kulturdenkmale noch sonstige schützenswerte Sachgüter befinden und die Plangebiete insgesamt auch keinerlei Erholungseignung aufweisen. Auch eine Ausweisung als Schutzgebiet ist nicht gegeben und auch nicht vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser vorbereitet, da zukünftig hier Versiegelungen zulässig werden. Der genaue Umfang der zu erwartenden Eingriffe wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass es zu umfassenden Versiegelungen im Plangebiet kommt und

hierdurch eine Verschlechterung der betroffenen Bereiche gegenüber dem Ist-Zustand anzunehmen sein wird.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Die Forderung der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde, Regionalverband Großraum Braunschweig, NLWKN- Betrieb Süd, Landwirtschaftskammer Niedersachsen und Niedersächsischen Forstamt Unterlüß nach Auseinandersetzung mit dem Waldabstand – vordringlich der Flächen 4 und 6 – wurde durch Darlegung der Abwägungsüberlegungen in der Begründung ergänzt. Gerade aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden sowie mit Hinblick auf eine gebotene Konzentration der bebauten Ortslage auf den bestehenden von Siedlung geprägten Bereich von Osloß, erachtet die Samtgemeinde es für angemessen, eine Unterschreitung des durch die Grundzüge der Raumordnung gebotenen Abstand von 100 m zu Waldrändern planerisch vorzubereiten. Entsprechend den Stellungnahmen der zuständigen Forste, ist der Mindestabstand von 25 m im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten.

Der Forderung des NLWKN- Betriebsstelle Süd und das KONU Leiferde nach der Verträglichkeit der geplanten Nutzung der Fläche 4 zu dem Natura-2000-Gebiet, welches fast deckungsgleich mit dem Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), Leine, Untere Oker" ist, wurde mit Erstellung einer FFH Verträglichkeitsuntersuchung begegnet. Im Ergebnis ist eine Nutzung der Fläche unter Einhaltung vorgegebener Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Von privater Seite wurden keine Aspekte vorgetragen.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 09.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 15.03.2018 durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Weyhausen, den 11. APR. 2018

gez. Anja Meier
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel