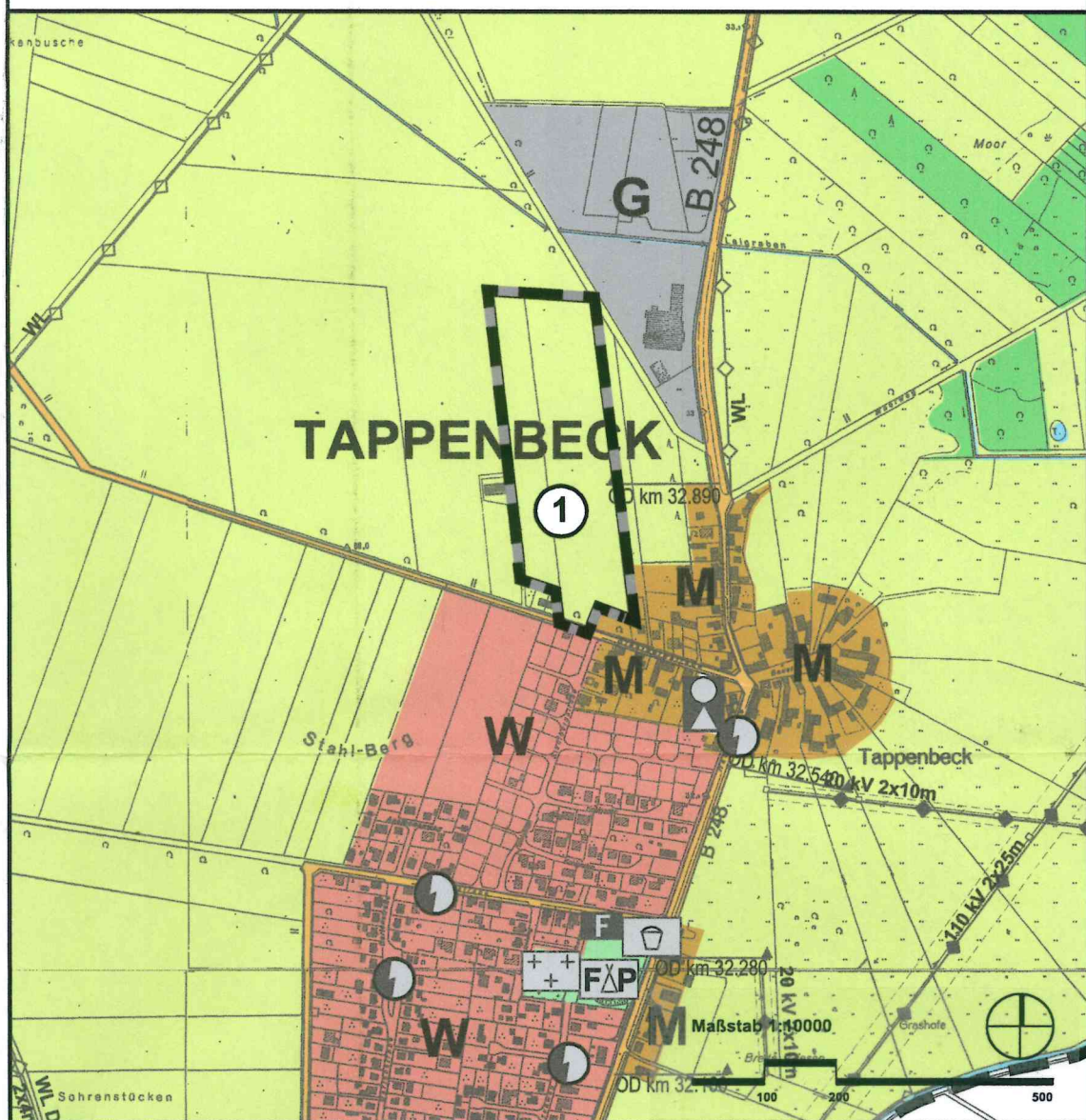
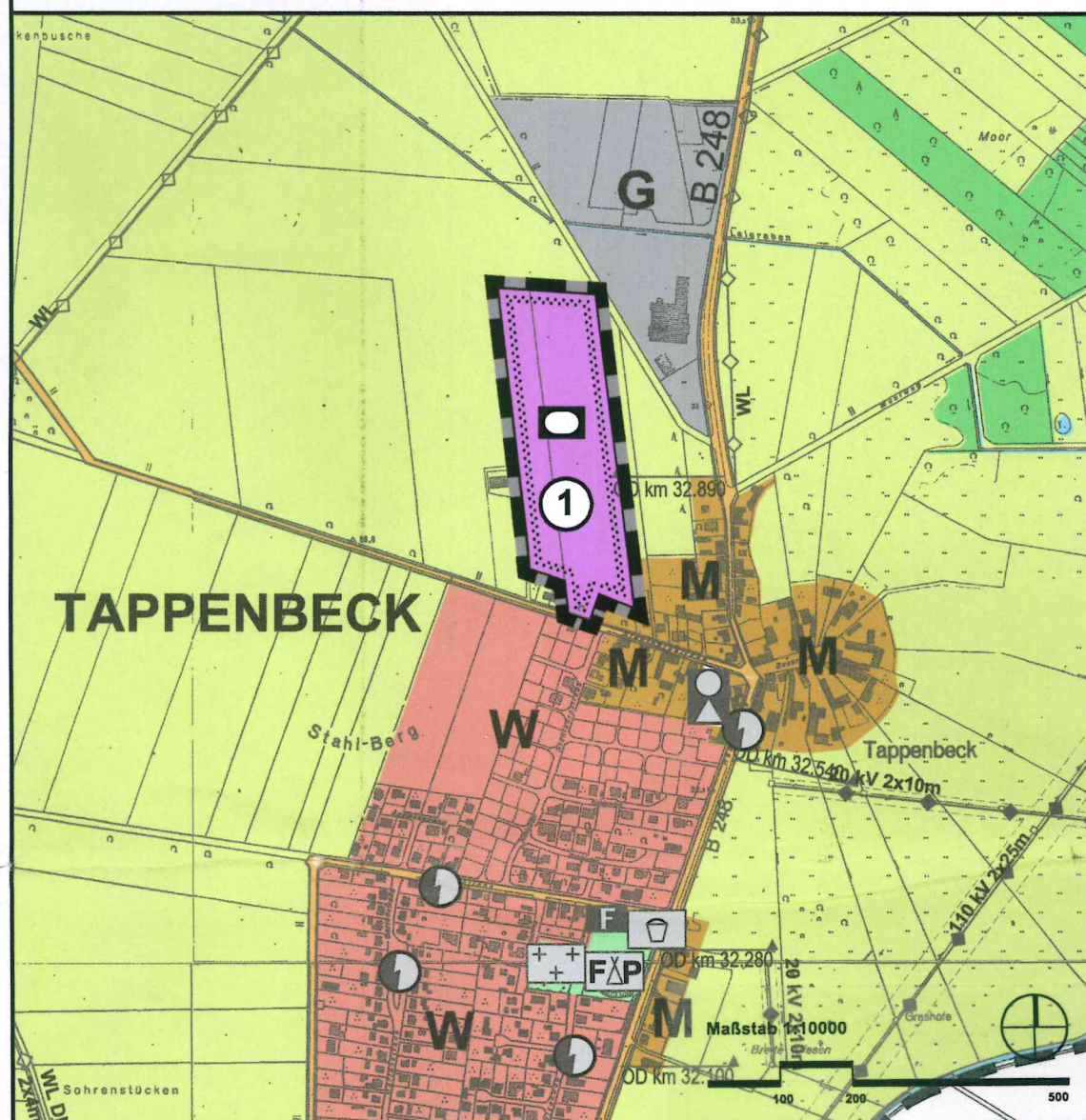


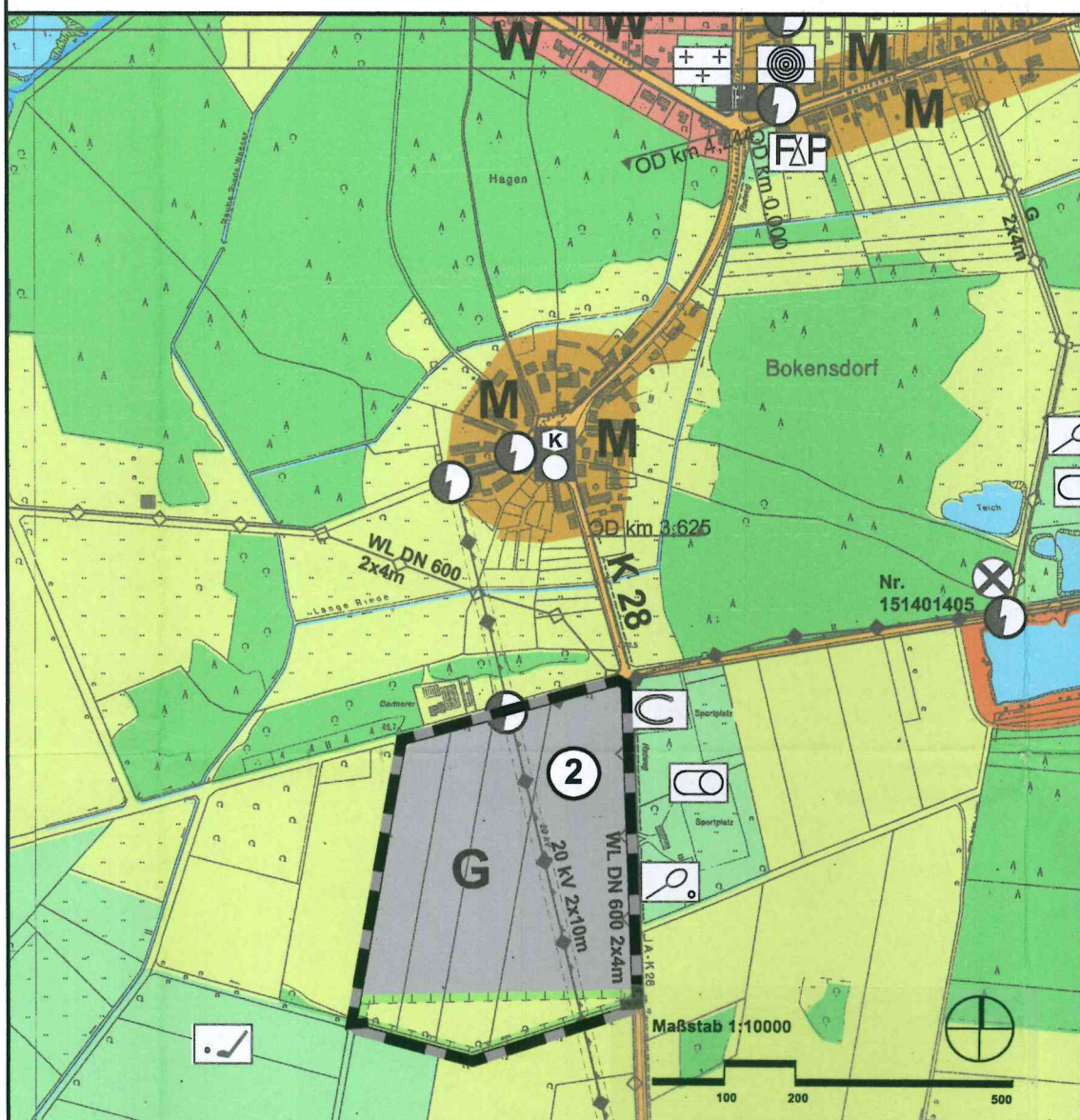
Teilbereich 1 Tappenbeck in der Fassung vor der 2. Änderung



Teilbereich 1 Tappenbeck in der Fassung der 2. Änderung



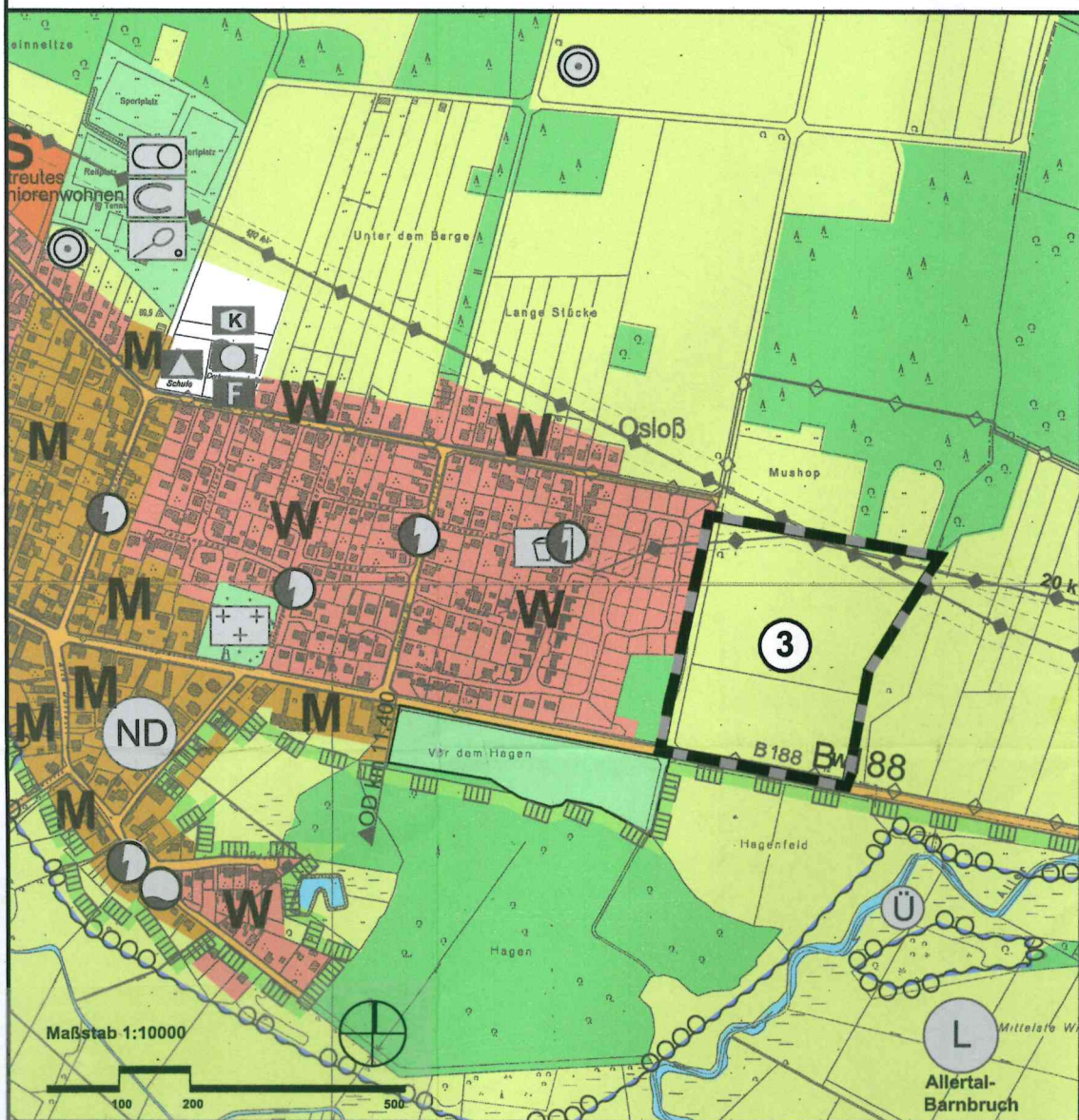
Teilbereich 2 Bokensdorf in der Fassung vor der 2. Änderung



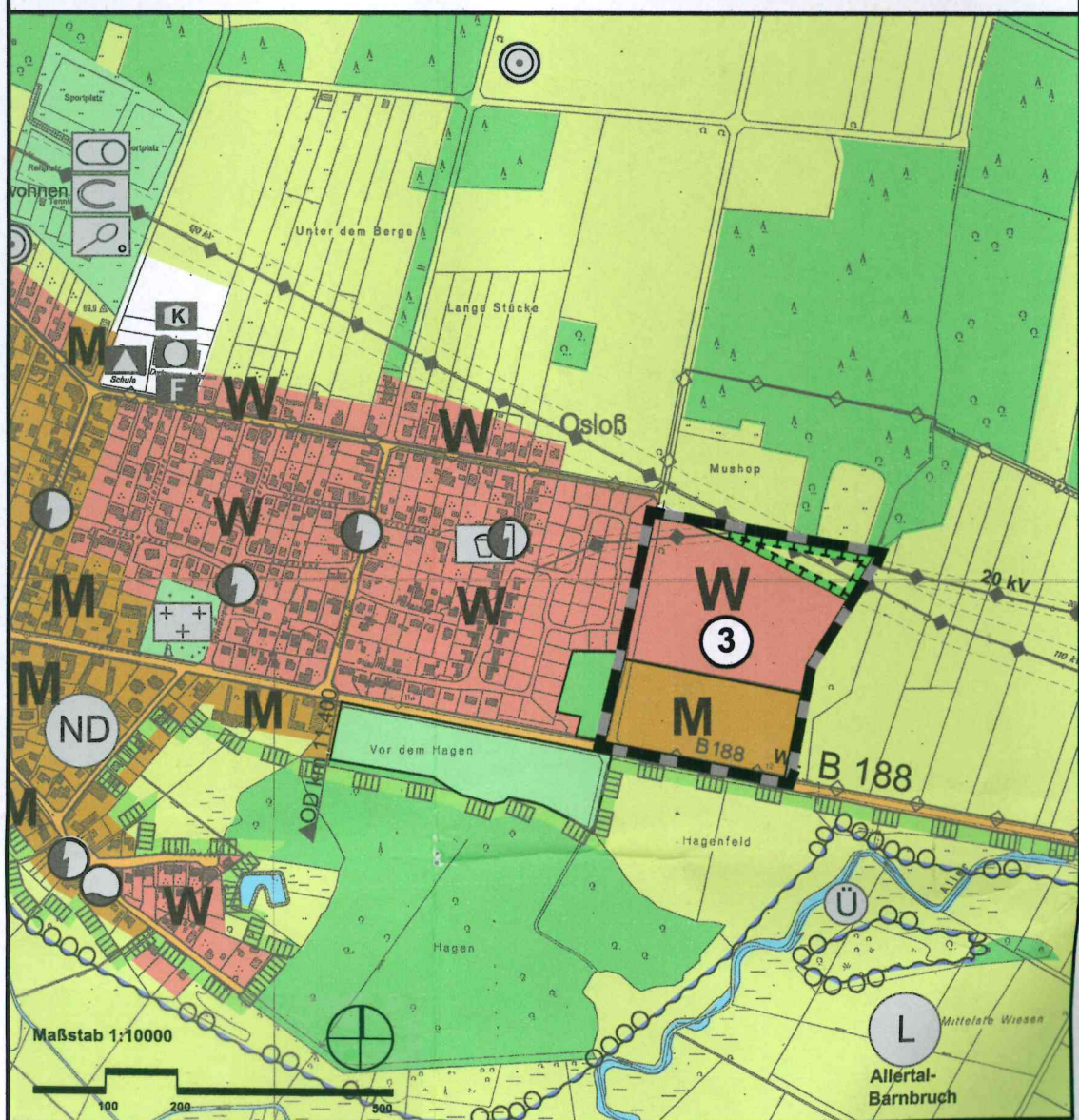
Teilbereich 2 Bokensdorf in der Fassung der 2. Änderung



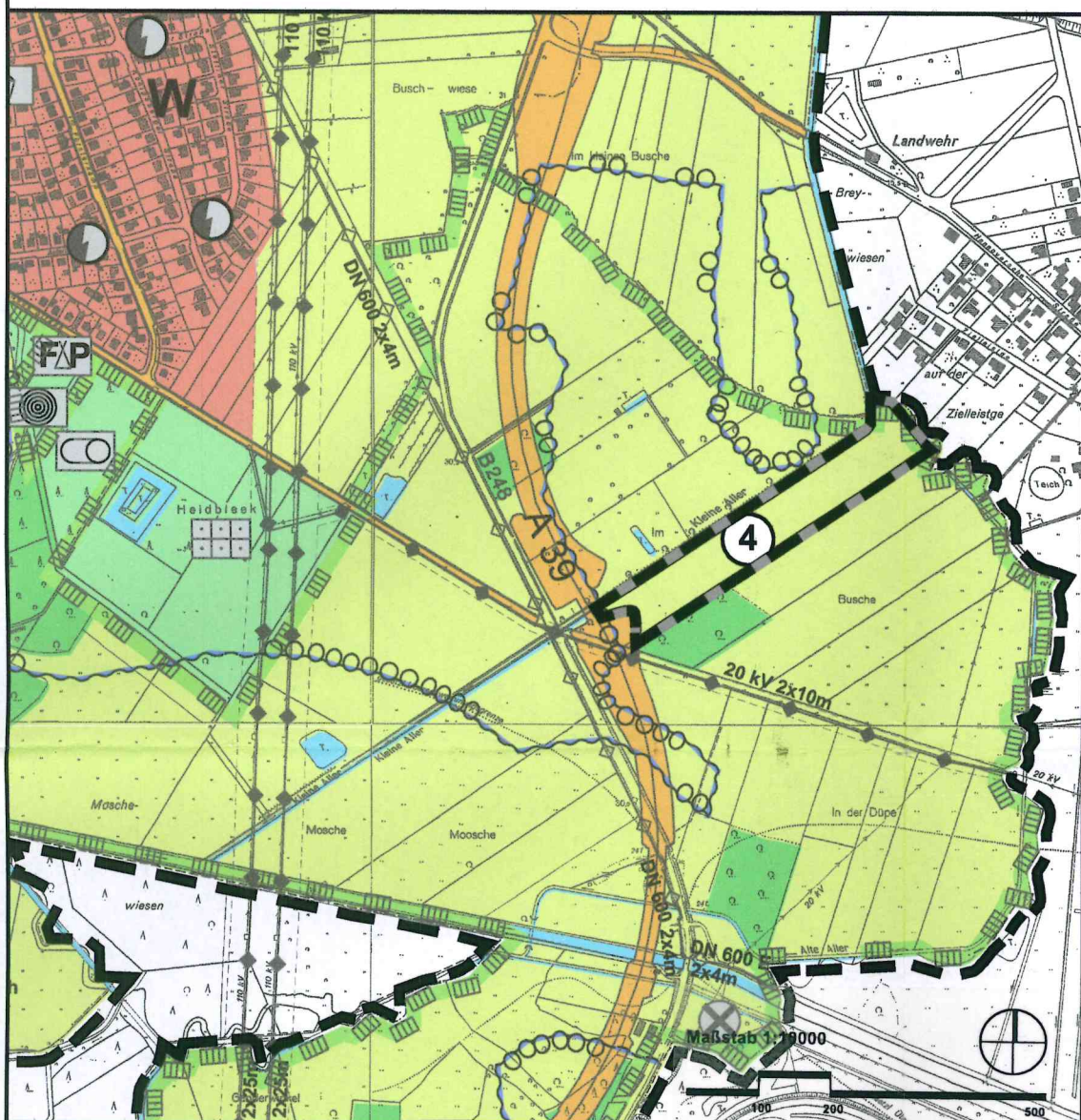
Teilbereich 3 Osloß in der Fassung vor der 2. Änderung



Teilbereich 3 Osloß in der Fassung der 2. Änderung



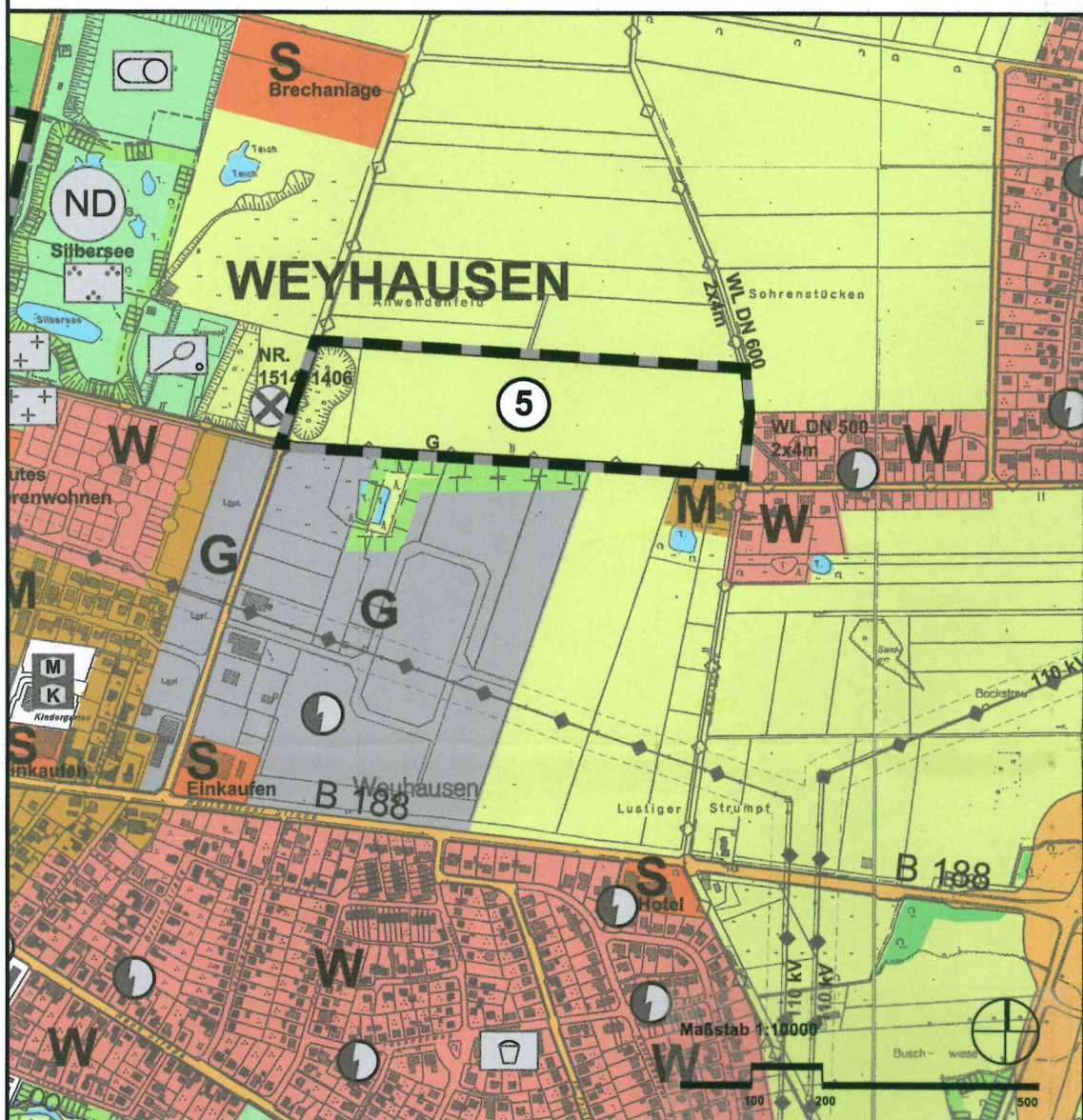
Teilbereich 4 Weyhausen an der A39 in der Fassung vor der 2. Änderung



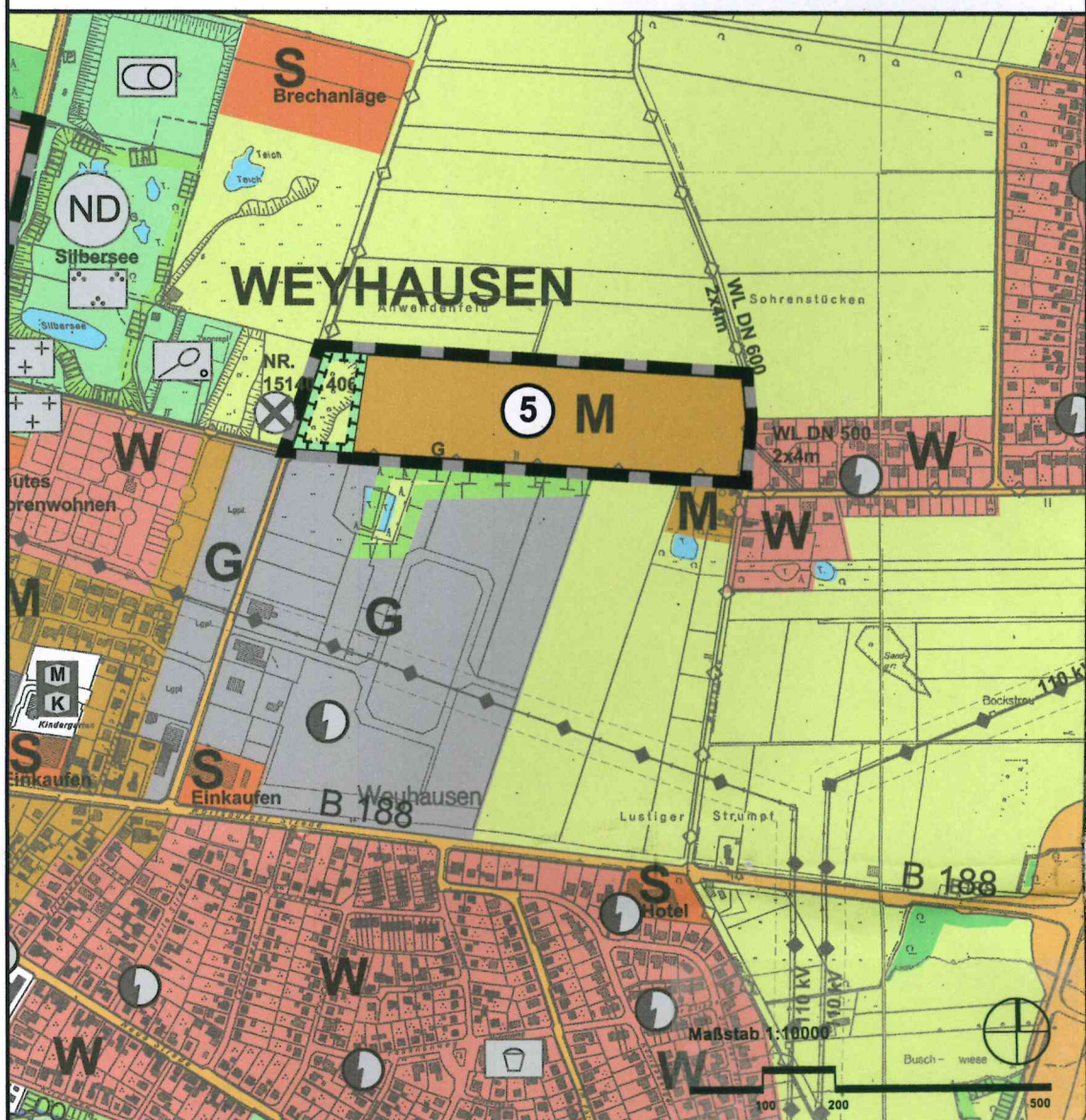
Teilbereich 4 Weyhausen an der A39 in der Fassung der 2. Änderung



Teilbereich 5 Weyhausen Nordost in der Fassung vor der 2. Änderung



Teilbereich 5 Weyhausen Nordost in der Fassung der 2. Änderung



Topographic map of a residential area with a highlighted development site. The site is a large rectangular plot outlined in black, labeled with a circled '6'. It is bordered by a 20 kV power line to the north and a 110 kV power line to the east. The site is adjacent to a river (Zielelschen) to the west and a residential area (Betreutes Seniorenwohnen) to the east. The map includes various symbols for buildings, trees, and infrastructure. A scale bar at the bottom left indicates a scale of 1:10,000.

Planzeichenerklärung nach PlanZV90

I. Darstellungen

1.Bauflächen (§5 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

2.Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§5 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Sport- und Spielanlagen (§5 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Zweckbestimmung Sportanlage

3.Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

6.Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

Grünflächen

4.Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

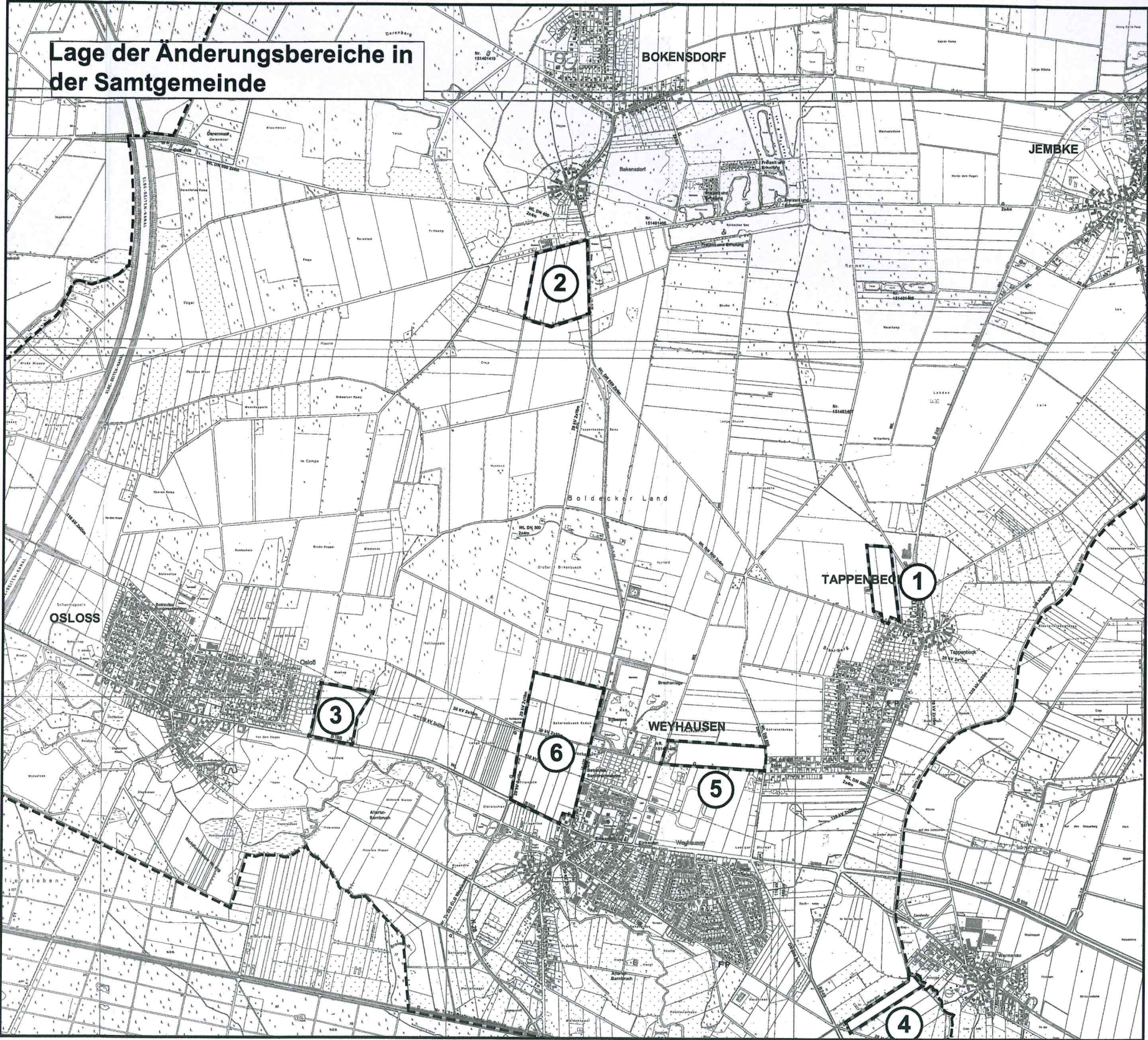
Flächen für Wald

5.Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung nach PlanZV90

I. Darstellungen

1. Bauflächen (§5 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)



Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)



Sonderbauflächen mit Bezeichnung
(§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

2. Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§5 Abs.2 Nr.2 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§5 Abs.2 Nr.2 BauGB)



Zweckbestimmung Sportanlage



Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung



Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

K - Kindergarten M - Mehrzweknutzung



Gemeinbedarf - Schule



Gemeinbedarf - Feuerwehr

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs.2 Nr.4 BauGB)

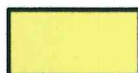


Autobahnen und autobahnähnliche Straßen



Sonstige überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraßen

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs.2 Nr.4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität

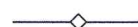


Abwasser

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 BauGB)



oberirdisch



unterirdisch

6.Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 BauGB)



Grünflächen



Parkanlage



Dauerkleingärten



Sportplatz



Reitplatz



Spielplatz



Festplatz



Friedhof



Tennisplatz



Schießanlage

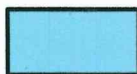


Golfplatz



Badeplatz, Freibad

7.Wasserflächenund Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Was- serabflusses (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB)



Wasserflächen



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



Überschwemmungsgebiet

7.Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 Abs.2 Nr.9 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

5.Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 BauGB)



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

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
2. Änderung Flächennutzungsplanes

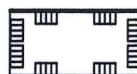
II. Kennzeichnungen



Altlast bzw. Altlast- Verdachtsfläche

ggf. mit Nummer

III.Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des
Naturschutzrechtes



Landschaftsschutzgebiet



Naturdenkmal

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan,

Präambel

Auf Grund des §1 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Samtgemeinde Boldecker Land diese Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und *der Begründung* beschlossen:

Weyhausen, den 16.10.06


Bürgermeister
der Samtgemeinde

Planunterlage

Kartengrundlage: Zusammengefügt aus verkleinerten Blättern der Deutschen Grundkarte 1:5000

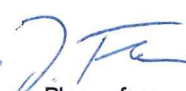
Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Hannover

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Hannover
AZ.: A11038/96 v.19.11.96

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Büro Enbau, Wolfsburg Hattorfer Straße 19 erarbeitet.

Wolfsburg, den 05.07.2006


Planverfasser

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Samtgemeinde Boldecker Land hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 20.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weyhausen, den 07.07.06


Bürgermeister der
Samtgemeinde

Genehmigung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung 51/6.12.1-02/10/12 vom heutigen Tag unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß §6 BauGB genehmigt.



Gifhorn, den 06.10.06


LANDKREIS GIFHORN
im Auftrage

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß §6 Abs.5 BauGB am 31.10.06 im Amtsblatt Nr. ... für den 12/06 Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 31.10.06 rechtswirksam geworden.

Weyhausen, den 01.11.06


Bürgermeister der
Samtgemeinde

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Planänderung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den 27. AUG. 2014

Der Samtgemeindebürgermeister

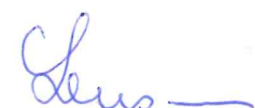


Mängel der Abwägung

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den 27. AUG. 2014

Der Samtgemeindebürgermeister



2. Änderung in 6 Teilbereichen

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 07.07.06


Bürgermeister der
Samtgemeinde

Feststellungsbeschuß

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 27.06.2006 beschlossen.

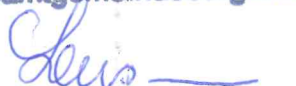
Weyhausen, den 07.07.06


Bürgermeister der
Samtgemeinde

Beglaubigung

Es wird hiermit beglaubigt, daß dieser Plan mit der Urschrift der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt.

Der Samtgemeindebürgermeister


27. AUG. 2014

Weyhausen, den

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Samtgemeinde Boldecker Land

2. Änderung in 6 Teilbereichen

Abschrift der
Urschrift

Stand Abschließender Beschluss

Maßstab 1:10000

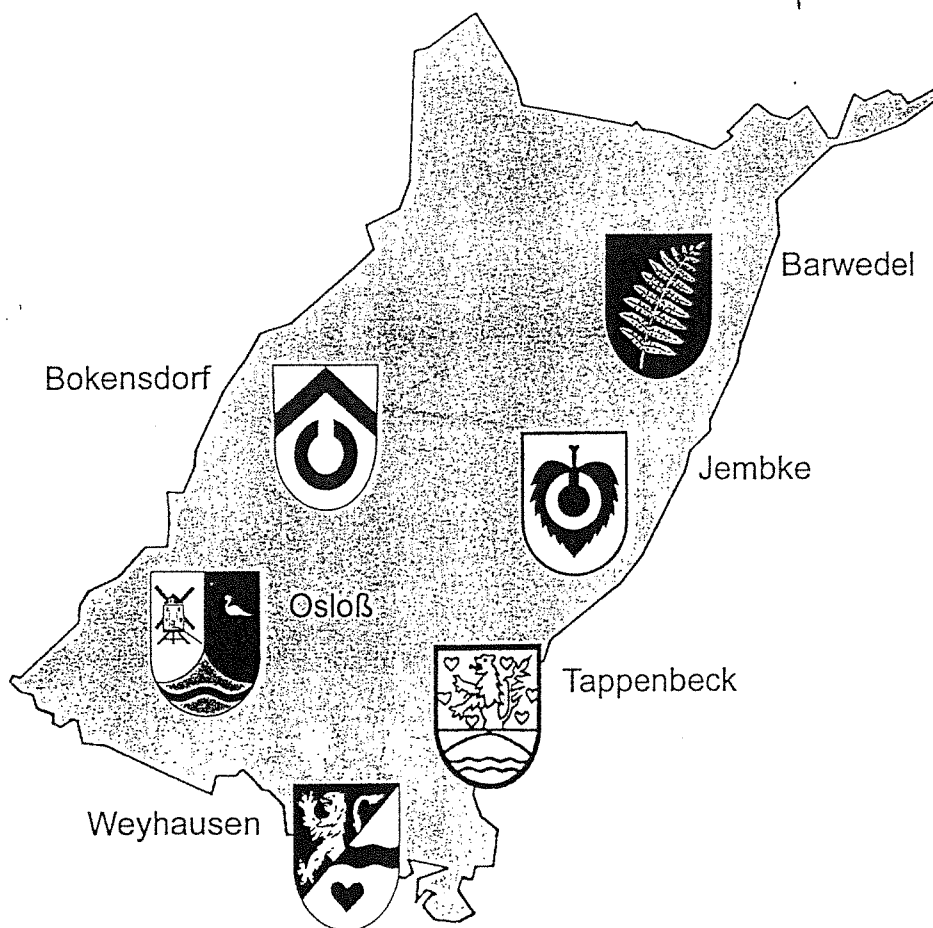


Samtgemeinde Boldecker Land

2.Änderung des Flächennutzungsplanes

in der Fassung des abschließenden Beschlusses

Urschrift



Flächennutzungsplan der Gemeinde Boldecker Land 2.Änderung in 6 Teilbereichen Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
3. Änderungen des Flächennutzungsplanes	3
3.1. Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen	3
3.1.1. Bevölkerungsentwicklung, Haushalte	4
3.1.2. Wohnflächenbedarf und Deckung	7
3.1.3. Begründung der standörtlichen Festlegung innerhalb des Gemeindegebietes und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung	8
3.2. Fläche für sportliche Zwecke in der Gemeinde Tappenbeck	10
3.3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4. Auswirkungen der Änderungen des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	11
4.1. Belange der Raumordnung	11
4.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
4.3. Belange der Landwirtschaft	15
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	16
6. Flächenbilanz	16
7. Umweltbericht	17
Verfahrensvermerk	30
Literaturverzeichnis	31

1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) in der aktuellen Fassung und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).

2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land wurde in den Jahren 2000 bis 2002 neu aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.07.2002 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, dass die dargestellten Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Boldecker Land für den Bedarf nicht ausreichend sind und bereits bis zum Jahr 2010 ein Deckungsdefizit von ca. 625 Wohnungen besteht (siehe Erläuterungsbericht Seite 32). Zur Behebung dieses Defizites wurde auf das Erfordernis künftiger Änderungen des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes bezog sich nur auf eine Teilfläche im Jembke. Der dort vorgenommenen Neuausweisung von 3,5 Hektar Wohnbaufläche stand gleichzeitig eine Reduktion an anderer Stelle im Umfang von 6,7 Hektar Wohnbaufläche gegenüber, so dass zusätzliche Wohnbauflächen nicht entstanden sondern Bauflächen reduziert wurden.

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nun die Darstellung neuer Wohnbauflächen in den Gemeinden Weyhausen, Osloß und Bokensdorf der Samtgemeinde Boldecker Land zum Hauptgegenstand. In diesem Zusammenhang sollen noch weitere Änderungen, wie die Sicherung eines Ersatzstandortes für sportliche Zwecke in Tappenbeck und die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Weyhausen an der Autobahn A39 vorgenommen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich (§1 Abs.3 BauGB). Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für den Wohnungsbau in Weyhausen, Osloß und Bokensdorf sind im wesentlichen ausgeschöpft. Zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB) ist die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich.

3. Änderungen des Flächennutzungsplanes

3.1. Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden über die bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2000-2002 dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (ebenfalls Wohnen allgemein zulässig) zusätzliche Bauflächen dargestellt. Dies erfordert eine Nachweisführung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen.

Zur Bedarfsermittlung wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2002 eine Bauflächenbedarfsprognose (siehe Erläuterungsbericht Seite 27 bis 32) erarbeitet. Diese basiert auf dem Ausgangsjahresstand 1999 für einen Zeitraum von 10 Jahren bis zum Jahr 2010.

Diese Bedarfsprognose wird auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen /1/ und /2/ bis zum Jahr 2015 fortgeschrieben und aktualisiert.

Mit dem Zieljahr 2015 wurde ein Zeitraum im Sinne des §5 Abs.1 Satz 3 BauGB gewählt, der ca. 15 Jahre nach der erstmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes liegt.

Weiterhin sind bei der Aufteilung des Zuwachses geänderte Rahmenbedingungen zu verzeichnen, die nachfolgend dargestellt werden sollen.

3.1.1. Bevölkerungsentwicklung, Haushalte

Eine Schlüsselgröße für den zukünftigen Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist die bis zum Jahr 2015 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte.

Grundlage der bisherigen Bevölkerungsvorausschätzung im Flächennutzungsplan war allein die Prognose /1/ in der Zwischenfassung aus dem Jahr 2000.

Als Basisjahr für die Bedarfsermittlung des Flächennutzungsplanes 2002 wurde das Jahr 2000 bzw. die fortgeschriebenen Werte von 1999 gewählt. Die seit dieser Zeit bis zum Jahr 2004 eingetretene Einwohnerentwicklung ist nachfolgend dargestellt.

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004
Einwohnerzahl (1999 – 9173 EW) /3/	9314	9521	9645	9751	9833
jährlicher Zuwachs	1,51%	2,17%	1,29%	1,09%	0,83%
Gesamtzuwachs gegenüber dem Basisjahr	1,51%	3,79%	5,15%	6,30%	7,19%

Die vorstehenden Werte von 2000 bis 2004 zeigen eine unverändert hohe Bevölkerungszunahme in der Samtgemeinde Boldecker Land seit 1999, wobei sich der Einwohnerzuwachs tendenziell nach einem Höhepunkt im Jahr 2001 leicht abschwächt.

Die durch das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH in den Jahren 1996 bis 2002 bearbeitete Prognose /1/ beinhaltet zwei Varianten, eine Trendvariante die modifiziert die bisherigen Entwicklungstendenzen fortschreibt und eine Szenariovariante, die Sonderentwicklungen, berücksichtigt.

Die Trendvariante geht in einem Zeitraum von 15 Jahren bis zum Jahr 2015 von einem Zuwachs auf 11.100 Einwohner für die Samtgemeinde aus. Dies entspricht einer Wachstumsrate von 12,9%.

In der Szenariovariante wurde versucht eine Sonderentwicklung im Bereich Wolfsburg zu berücksichtigen.

Der Einwohnerzuwachs der Samtgemeinde Boldecker Land in den vergangenen Jahren ist zu einem erheblichen Teil auf den Suburbanisierungsprozess um die Stadt Wolfsburg zurück zu führen. Um diesem Prozess entgegen zu steuern, hat die Stadt Wolfsburg ein Wohnbauflächen-sofortprogramm aufgelegt, welches die Bereitstellung von Flächen für 5000 neue Wohnungen beinhaltet.

In der Szenariovariante wurde eine sofortige Wirksamkeit und ein vollständiges Erliegen des Suburbanisierungsprozesses unterstellt. Dies ist, wie die Einwohnerentwicklung seit dem Jahr 2000 zeigt, nicht eingetreten. Der in der Szenariovariante (2001) vorgesehene Zuwachs für die Samtgemeinde bis 2015 auf 9.600 Einwohner wurde bereits nach 3 Jahren im Jahr 2002 überschritten. Der Einwohnerzuwachs lag mit jährlich durchschnittlich 1,4% und im Fünfjahreszeitraum mit 7,19% fast genau auf der Höhe eines noch bis zum Jahr 2000 verfolgten Szenarios.

Eine weitere jährlich aktualisierte Bevölkerungsprognose wird durch das Niedersächsischen Landesamt für Statistik herausgegeben /2/. Auf Grundlage des Basisjahres 2004 wird in dieser Prognose eine Entwicklung auf 10.493 Einwohner im Jahr 2009 und 11.153 Einwohner im Jahr 2014 prognostiziert. Dies entspricht einer Wachstumsrate von 13,42%. Diese Prognose berücksichtigt jedoch wie die Status-Quo-Variante der Prognose /1/ ausschließlich derzeitig zu erkennende Trends und lässt die Wirksamkeit von Steuerungsinstrumenten wie dem Wohnungsbaufortprogramm der Stadt Wolfsburg unbeachtet.

- /1/ Kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose 1999 bis 2015 für den Großraum Braunschweig; Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH, Hannover 2002
- /2/ Kleinräumige Bevölkerungsprognose des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik; Hannover 2005

Auch wenn sich die Szenariovariante der Prognose /1/ im vergangenen Fünfjahreszeitraum als nicht zutreffend erwiesen hat, wäre ein gänzlicher Verzicht auf die Berücksichtigung von Steuerungsinstrumenten für den Wohnbauflächenbedarf ebenso wenig zielführend. Das Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Wolfsburg bedurfte eines planerischen Vorlaufs mehrerer Jahre und wird erst seit 2003 tatsächlich wirksam. Ob die tendenzielle Abnahme des Einwohnerzuwachses im Boldecker Land seit 2003 darauf zurück zu führen ist oder auf allgemeine Entwicklungstrends des Einwohnerrückgangs, kann derzeit nicht nachgewiesen werden. Unter diesen Rahmenbedingungen ist es sachgerecht, die im Flächennutzungsplan 2002 als Ansatz gewählte reduzierte Einwohnersteigerung von ca. 11% für einen Zehnjahreszeitraum beizubehalten. Unter Annahme dieses Prognoseansatzes wäre für den Prognosezeitraum bis 2015 eine Steigerung der Einwohnerzahl auf ca. 10.900 Einwohner zu erwarten. Dies liegt sowohl unterhalb der Prognose des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (11.153 Einwohner) als auch unterhalb der Status-Quo-Variante der Prognose durch das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH (11.100 Einwohner).

Der Einwohnerzuwachs in den einzelnen Orten der Samtgemeinde wird sich nicht gleichmäßig verteilen, sondern richtet sich einerseits nach der in den Mitgliedsgemeinden durchaus differenzierten Nachfrage und bedarf andererseits der raumordnerischen Steuerung.

Gemäß dem Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration ist die Siedlungsentwicklung vornehmlich auf die zentralen Orte auszurichten (RROP D 1.502 und 1.503). Dies ist im vorliegenden Fall das Grundzentrum Weyhausen, dem darüber hinaus auch im RROP die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen wurde. Schwerpunkt der Wohnflächenausweisung und Bevölkerungsentwicklung wird damit Weyhausen sein.

Im Flächennutzungsplan 2002 wurde für die Gemeinde Weyhausen aufgrund der raumordnerischen Rahmenbedingungen eine Zuwachsrate erheblich über dem durchschnittlichen Zuwachs von 18% veranschlagt. Diese Zuordnung erfolgte auch vor dem Hintergrund der umfassenden infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde und der guten Verkehrsanbindung.

Die Annahme einer 18%igen Steigerung der Bevölkerungszahlen in Weyhausen wird auch im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes aus raumordnerischen Gründen beibehalten. Sie entspricht nicht der zu erwartenden ungesteuerten Entwicklung Weyhausens, sondern setzt eine Steuerung der Einwohnerentwicklung des Boldecker Landes zu Gunsten der Gemeinde Weyhausen voraus.

Die Bedarfsprognose des Flächennutzungsplanes 2002 unterscheidet dann nochmals zwischen Jembke und Osloß, denen Steigerungsraten von 12% und 11% zugestanden werden und Barwedel, Bokensdorf und Tappenbeck, denen Steigerungsraten von 4% bis 5,5% zugewiesen werden. Diese Abstufungen wurden mit den unterschiedlichen infrastrukturellen Ausstattungen und Verkehrsanbindungen begründet.

Die tatsächliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden zwischen den Jahren 2000 und 2004 weicht jedoch erheblich von der angenommenen Einwohnerentwicklung ab.

Samtgemeinde Boldecker Land	2000 ¹⁾	2001 ¹⁾	2002 ¹⁾	2003 ¹⁾	2004 ¹⁾	Prognose des FNP 2002 für 2010
Barwedel	1065	1081	1095	1097	1091	1131
Bokensdorf	826	861	906	931	949	857
Jembke	1847	1857	1860	1873	1892	2022
Osloß	1928	1956	1972	1981	2010	2142
Tappenbeck	1162	1198	1209	1241	1240	1196
Weyhausen	2486	2568	2603	2628	2651	2945
gesamt	9314	9521	9645	9751	9833	10293

1) Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

So bleiben die tatsächlich erreichten Einwohnerzahlen tendenziell in den Gemeinden Jembke und Weyhausen hinter den Prognosen zurück während die Prognosezahlen für 2010 in Bokensdorf und Tappenbeck bereits überschritten wurden.

Inzwischen haben sich auch die folgend dargelegten Rahmenbedingungen geändert, so dass die bisherige Aufteilung des Zuwachses nicht mehr zutrifft.

Die geplante nördliche Verlängerung der Bundesautobahn A39 betrifft in den als realistisch einzuschätzenden Varianten vor allem die Gemeinden Tappenbeck, Jembke und Barwedel, die durch die Emissionen der Autobahn großflächig beeinträchtigt werden. Die zulässigen Grenzwerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung sind zwar durch die Autobahn einzuhalten, dennoch beeinträchtigen auch unterhalb dieser Grenzwerte gelegene Immissionen nachhaltig die Wohnqualität sowie Wohnruhe und führen zu einer Minderung der Attraktivität der Orte als Wohnstandorte.

Andererseits hat Bokensdorf als ruhig in landschaftlich reizvoller Lage gelegener und mit umfangreichen Freizeitangeboten ausgestatteter Ort durch die Ansiedlung des Golfplatzes Wolfsburg – Boldecker Land im Jahr 1997 und dessen Erweiterung im Jahr 2000 einen weiteren Nachfragezuwachs zu verzeichnen. Der Golfklub, der über 500 Mitglieder zu verzeichnen hat, und die östlich des Änderungsbereiches am Boldecker See und am Rosensee gelegenen Freizeiteinrichtungen und Ferienhausgebiete erzeugen inzwischen ein erhebliches Freizeitverkehrsaufkommen nach Bokensdorf.

Grundsatz der Raumordnung ist eine räumliche Verteilung der Grunddaseinsfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, ...) die den motorisierten Individualverkehr minimiert. Dabei sind bisher vor allem die Entfernungen Arbeiten – Wohnen und Wohnen – Versorgen als wesentliches Kriterium angesehen worden. Eine alleinige Beschränkung auf diese Kriterien wird aber weder der Entwicklung des Beschäftigungsgrades noch der wachsenden Rolle des Freizeitverkehrs gerecht.

In Niedersachsen ist die Quote sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 1998 von 31,5% auf 30,7% im Jahr 2004 gesunken /2/. Für weniger als ein Drittel der Einwohner ist damit die Relation Wohnen – Arbeiten überhaupt noch relevant. Auch das Einkaufsverhalten der Bevölkerung hat sich nachhaltig verändert. Der tägliche Einkauf ist dem Wocheneinkauf an Lebensmitteln gewichen. Inzwischen nimmt der Freizeitverkehr einen Anteil von 40-50% des gesamten Personenverkehrs ein /3/, so dass regelmäßig wiederkehrende Freizeitaktivitäten durchaus auch einen standortbestimmenden Faktor für die Suche des Wohnstandortes insbesondere für Nicht-Beschäftigte darstellen.

Vor diesem Hintergrund ist die im Jahr 2002 erfolgte Verteilung des sonstigen Einwohnerzuwachses auf die Gemeinden der Samtgemeinde nicht sachgerecht und muss korrigiert werden.

Wie bereits angeführt, soll die wesentliche über den Eigenbedarf hinaus zu verzeichnende Bevölkerungsentwicklung in Weyhausen erfolgen (18%). Damit sollen 477 Einwohner des prognostizierten Einwohnerzuwachses von 1.067 Einwohnern – mithin fast die Hälfte - im Grundzentrum Weyhausen angesiedelt werden.

Bokensdorf und Osloß werden aufgrund der vorstehend dargestellten Rahmenbedingungen mit einer im Prognosedurchschnitt liegenden Steigerung von 11% angesetzt, womit weitere 326 Einwohner gebunden werden. Somit verbleibt für die Ortslagen Jembke, Barwedel und Tappenbeck eine Einwohnersteigerung von durchschnittlich 6,25%. Diese Verteilung erscheint insbesondere aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Nordverlängerung der Autobahn A39 auf die drei vorbezeichneten Ortslagen sachgerecht.

Anzahl der erforderlichen Wohneinheiten infolge der Einwohnerzunahme bis zum Jahr 2015

Samtgemeinde Boldecker Land	Einwohner 2004 ²⁾	Wachstumsrate in 10 Jahren	Einwohner 2015	Einwohner- zuwachs	Bedarf an Wohnungen 2015 durch Einwohner- zuwachs
Barwedel	1091	6,5 %	1162	71	32
Bokensdorf	949	11,0 %	1053	104	47
Jembke	1892	6,5 %	2015	123	54
Osloß	2010	11,0 %	2231	221	98
Tappenbeck	1240	6,5 %	1320	80	36
Weyhausen	2651	18,0 %	3128	477	212
gesamt	9833	11,0 %	10909	1076	479

2) auf eine prognostizierte Haushaltsgröße von 2,26 Einwohner/Haushalt für das Jahr 2015 /1/ bezogen

/3/ BMBF – Forschungsbereich Freizeitverkehr

3.1.2. Wohnflächenbedarf und Deckung

Neben dem prognostiziertem Einwohnerzuwachs führt auch das Abnehmen der Haushaltsgrößen zu einem zusätzlichen Wohnbedarf. Die abnehmenden Haushaltsgrößen führen sowohl zu einem Steigen der Wohnfläche pro Einwohner als auch zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen.

Für das Jahr 2015 /1/ wird eine Haushaltsgröße von 2,26 Einwohner/Haushalt für die Samtgemeinde Boldecker Land prognostiziert. Derzeit liegt die Haushaltsgröße bei 2,42 Einwohner/Haushalt /2/. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 7,1% der derzeit bestehenden Haushalte durch innere Umsetzung.

Gesamtbedarf an neuen Wohnungen bis zum Jahr 2015

Samtgemeinde Boldecker Land	Haushalte 2004	Bedarf an zusätzlichen Wohnungen durch Be- völkerungs- zuwachs	Bedarf an zusätzlichen Wohnungen durch innere Umsetzung	Mobilitäts- reserve 1%	Bedarf an Wohnungen gesamt
Barwedel	451	32	32	1	65
Bokensdorf	392	47	28	1	76
Jembke	781	54	55	1	110
Osloß	831	98	59	2	159
Tappenbeck	512	36	36	1	73
Weyhausen	1095	212	78	3	293
gesamt	4062	479	288	9	776

Aus der vorstehenden Gesamtbedarfsrechnung ergibt sich ein Bedarf an 776 Wohnungen bis zum Jahr 2015.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2002 wurde dargelegt, dass als angemessene Wohnform für das ländlich geprägte Boldecker Land das Einfamilienhaus anzusehen ist. Es wurde von einem überschläglichen Baulandbedarf von 1.000 m² je Wohneinheit ausgegangen. Diese Zahl setzt sich aus 700 m² Nettobauland, einem Erschließungs- und einem Ausgleichsflächenanteil zusammen.

Begründet wird dies einerseits mit dem bisher nicht berücksichtigten Nachhole- und Ersatzbedarf und mit der Orientierung auf die charakteristische ländliche Siedlungsform. Dieser Ansatz von 1.000 m² Bruttobauland/Wohneinheit wird auch im Rahmen der vorliegenden Änderung beibehalten, soweit keine konkrete Planung vorliegt.

Beibehalten wird auch der Umfang der Berücksichtigung gemischter Bauflächen mit 1/3 der Gesamtfläche. Die in der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten gemischten Bauflächen eignen sich aufgrund der Lage angrenzend an Hauptverkehrsstraßen oder an gewerbliche Gebiete vor allem für nichtstörendes Gewerbe, dem aufgrund des größeren Flächenbedarfes im Verhältnis zur Wohnnutzung ein Anteil von 2/3 der Fläche zugestanden wird.

Folgende Bedarfsdeckung ist im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes zu verzeichnen:

Samtgemeinde Boldecker Land	Bedarf an Wohnungen gesamt	vorhandene Reserven im Flächen- nutzungsplan 2002	Bauland- vorräte Wohnungs- anzahl	neu darge- stellte Bau- flächen im Misch- / Wohngebiet	- Defizit / + Überhang an Wohnungen
Barwedel	65	6 ⁽¹⁾	10	0	- 49
Bokensdorf	76	0	0	0 ha/11,9 ha 0 WE/103 WE	+ 27
Jembke	110	2 ⁽¹⁾ + 36 ⁽²⁾	0	0	- 62
Osloß	159	17	10	3,03ha/4,66 ha 11 WE/47 WE	- 74
Tappenbeck	73	-	10	0	- 63
Weyhausen	293	-	6	14,85ha/18,4ha 50 WE/184 WE	- 59
gesamt	776			61WE/334WE	- 298

Durch die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes gelingt es damit den Bedarfsüberhang von 625 Wohnungen insbesondere in Weyhausen und Osloß, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2002 verblieben ist, erheblich zu reduzieren.

Bei isolierter Betrachtung von Bokensdorf tritt in dieser Gemeinde eine Bedarfüberdeckung ein. Diese ist jedoch erforderlich, um Deckungsdefizite in den Ortslagen Tappenbeck, Barwedel und Jembke zu minimieren, die aufgrund der realistischen Varianten der Fortführung der Autobahn A39 in ihrer Entwicklung gehemmt werden.

Gemäß §5 Abs.1 Baugesetzbuch ist für das gesamte Gemeindegebiet (hier Samtgemeinde) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit, die Deckung des Bedarfs innerhalb der Samtgemeinde standörtlich unabhängig von der Einzelgemeinde festzulegen, wobei die Ziele der Raumordnung zu beachten sind.

Die Samtgemeinde Boldecker Land sieht hierbei neben dem Grundzentrum Weyhausen und dem verkehrlich gut erschlossenen Osloß mit seiner Anbindung an den Regionalbusverkehr vor allem in Bokensdorf die Möglichkeit, die landschaftliche Attraktivität und den Standortvorteil durch großflächige Freizeiteinrichtungen auszunutzen, um in Bokensdorf vor allem Einwohner, die vermehrt diese Freizeitangebote nachfragen, standörtlich zu binden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die in der 2.Änderung des Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für den Wohnungsbau den prognostizierten Gesamtbedarf bis zum Jahr 2015 nicht decken. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geht die Samtgemeinde Boldecker Land jedoch einen weiteren Schritt zur Vorhaltung von Flächen für eine Deckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs.

3.1.3. Begründung der standörtlichen Festlegung innerhalb des Gemeindegebietes und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung

Standort Weyhausen

In der Gemeinde Weyhausen wurden im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Bauflächen neu dargestellt:

- Weyhausen West (Änderungsgebiet 6)
Wohnbaufläche westlich der Kreisstraße K28 mit einer Gesamtfläche von 18,4 ha
gemischte Baufläche nördlich der Bundesstraße B188 am westlichen Ortsrand von 8,22 ha
- Weyhausen Nord (Änderungsgebiet 5)
gemischte Baufläche nördlich der Straße nach Tappenbeck mit einer Gesamtfläche von 6,63 ha

Die Gemeinde Weyhausen ist als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten auch der Schwerpunkt der Darstellung neuer Bauflächen im Rahmen der vorliegenden Änderung.

Gewerbliche Bauflächen sind nicht Gegenstand der Änderung. Hier bestehen in Weyhausen noch Flächenreserven innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes. Schwerpunkt der Flächenausweisung von vornehmlich für Wohnzwecke dienenden Bauflächen ist der Nordwesten von Weyhausen. Dies ist auch der einzige Bereich, in dem eine weitere Wohnbauflächendarstellung städtebaulich sinnvoll ist. Eine Bauflächenentwicklung nach Süden ist durch das Landschaftsschutzgebiet "Allertal" eingeschränkt, dass auch als FFH Gebiet Nr.90 "Aller (mit Barnbruch), Untere Leine, Untere Oker" angemeldet wurde. Nach Osten ist die Bauflächenentwicklung durch die Autobahn A39 begrenzt. Die im Osten Weyhausens noch freien Flächen nördlich der Bundesstraße B188 eignen sich vor allem für die gewerbliche Entwicklung, die durch eine Wohnbebauung nicht verbaut werden soll. Auch nach Norden ist aufgrund eines vorhandenen Betriebes mit erheblichen Lärmemissionen im Außenbereich (Brecheranlage) nur eine eingeschränkte Entwicklung möglich. Die Flächen im Nordwesten sind daher die einzigen für eine Wohnbauentwicklung in größerem Umfang geeigneten Flächen. Sie würden jedoch durch eine der Varianten der Fortführung der Autobahn A39, die entlang des Mühlenweges parallel zur Bundesstraße B188 bis zur Bundesstraße B4 führen würde, durchschnitten. Diese Variante wird jedoch seitens der Samtgemeinde als unrealistisch eingestuft. Noch im Laufe des

Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll über die Variantenauswahl im Raumordnungsverfahren entschieden werden.

Die Erschließung der Bauflächen ist von der Kreisstraße K28 aus vorgesehen. Die Ausgestaltung der Knotenpunkte für den Anschluss ist im Rahmen der Bebauungsplanung abzustimmen.

Die Flächen werden von einer 110 kV-Freileitung von Ost nach West gequert, zu der die Einhaltung von Abständen entsprechend der 26.Bundesimmissionsschutzverordnung empfohlen wird. Unterhalb der Freileitung wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Teilung der Fläche durch die Freileitung wurde für eine Gliederung der Art der baulichen Nutzung genutzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße B188 und im Südosten der Fläche ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die angrenzenden Flächen eignen sich daher nicht für eine ausschließliche Wohnentwicklung. Weiterhin bietet die Bundesstraße B188 eine attraktive Lage für gewerbliche Nutzungen.

Durch eine Gliederung der Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können hier Konflikte gemindert werden.

Die im Nordosten von Weyhausen dargestellte gemischte Baufläche eignet sich nur bedingt als Wohnstandort. Südlich grenzt das Gewerbegebiet an und nördlich befindet sich im Außenbereich der Standort eines lärmemittierenden Betriebes (Brecheranlage). Die Fläche wurde daher als gemischte Baufläche dargestellt. Hier sollen sich vornehmlich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln, die den Gewerbestandort und das Wohnen räumlich verbinden wollen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist hierfür eine geeignete Struktur des Gebietes festzulegen. Die Erschließung erfolgt von der Straße Silbersee aus über den Laischeweg.

Standort Osloß

In der Gemeinde Osloß wurde im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Baufläche neu dargestellt:

- Osloß (Änderungsgebiet 3)
Wohnbaufläche nördlich der Bundesstraße B188 am Ostrand von Osloß mit einer Gesamtfläche von 4,66 ha
gemischte Baufläche nördlich der Bundesstraße B188 am Ostrand von Osloß mit einer Größe von 3,03 ha

Wie in Weyhausen so sind auch in Osloß die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau erheblich eingeschränkt. Im Süden beschränkt das Landschaftsschutzgebiet Allertal mit Barnbruch die Entwicklung ein und im Westen der Elbe-Seitenkanal. Im Norden wird Osloß von einer 110 kV-Freileitung eingegrenzt, die ebenfalls durch das Siedlungsgebiet nicht überschritten werden soll. Eine bauliche Entwicklung der Ortslage ist daher nur nach Osten städtebaulich sinnvoll.

Wie auch in Weyhausen sollen die an die Bundesstraße B188 angrenzenden Bereiche im Sinne einer Nutzungsgliederung durch Kleingewerbe verbunden mit Wohnen genutzt werden, während der Nordteil der Fläche vorwiegend dem Wohnen vorbehalten sein soll. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Bereich der 110 kV-Freileitung.

Die Erschließung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen. Neben einem Anschluss an die Bundesstraße B188 besteht auch die Möglichkeit der Erschließung über den Mühlenweg.

Standort Bokendorf

Die Gemeinde Bokendorf weist aufgrund der historischen Entwicklung eine abweichende Siedlungsstruktur auf, die bereits dem Flächennutzungsplan 2002 zugrunde gelegt wurde. Der eigentliche Dorfkern wird durch das alte Rundlingsdorf gebildet, welches in seiner strukturell nahezu unveränderten Rundlingsform ein Kulturgut darstellt, dass in seiner unmittelbaren Verbindung zur Landschaft zu erhalten ist. Der Rundling, auf einem inselartigen Sporn zwischen drei Bachniederungen gelegen, eignet sich daher grundsätzlich nicht für eine unmittelbare Siedlungserweiterung.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand daher ca. 300 Meter nördlich ein separater Siedlungskörper, der vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Im alten Ortskern (Rundling) befinden sich der Kindergarten und die Verwaltungsstelle. Im nördlich gelegenen neuen Ortsteil ist die Feuerwehr, der Friedhof und der Festplatz angesiedelt. Südlich am jetzt dargestellten Baugebiet befindet sich der Sportplatz.

Die jetzt im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Wohnbaufläche liegt ca. 200 Meter südlich des Ortskerns und war in der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes 1994 als gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Die Fläche sollte ortsansässigen Betrieben als Auslagerungsfläche dienen, die sich in der Ortslage am Standort nicht mehr entwickeln können. Inzwischen sind zehn Jahre vergangen, ohne dass sich der erwartete Bedarf eingestellt hat. Auch im Planungszeitraum bis zum Jahr 2015 ist ein Bedarf für Gewerbeflächen in dieser Größe in Bokensdorf nicht erkennbar. Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung ist gemäß den Zielen der Raumordnung im Samtgemeindegebiet Weyhausen. Auf Weyhausen soll daher die gewerbliche Entwicklung konzentriert werden.

Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung. Sie bildet aufgrund ihrer Größe einen Siedlungskern von eigenem Gewicht und liegt sowohl besonders nah zum historischen Ortskern als auch zu den nachgefragten Freizeiteinrichtungen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 ist die Fläche die einzige geeignete Fläche, die nicht als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft oder Wald im Umfeld von Bokensdorf dargestellt ist.

Einführend wurden bereits die Besonderheiten der Siedlungsform von Bokensdorf dargestellt. Die Fläche ist der dem historischen Ortskern nächstgelegene Bereich, der sich für die Siedlungsentwicklung eignet. Er befindet sich außerhalb des Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft und wird im Norden durch eine Gärtnerei am Osloßer Weg, im Osten durch den Sportplatz und im Südwesten durch den Golfplatz begrenzt. Die Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche bietet für Bokensdorf die Chance den historischen Dorfkern, in dem sich wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen befinden, wieder stärker als Ortsmitte zu profilieren und der bisher einseitigen Entwicklung des nördlichen Siedlungsbereiches einen Gegenpol entgegen zu setzen. Gleichzeitig wird der bisher außerhalb des Ortes gelegene Sportplatz besser in die Ortsstruktur eingebunden. Die Erschließung des Baugebietes ist über den Osloßer Weg vorgesehen.

Die Fläche wird von einer 20 kV-Freileitung gekreuzt, die im Zuge der Erschließung des Gebietes verkabelt werden soll.

Das Baugebiet in Bokensdorf soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in drei zeitlich aufeinander folgende Bauabschnitte unterteilt werden.

3.2. Fläche für sportliche Zwecke in der Gemeinde Tappenbeck

Die Gemeinde Tappenbeck befindet sich unmittelbar nördlich des derzeitigen Endes der Autobahn A39. Für die Verlängerung der Autobahn A39 von Wolfsburg nach Lüneburg wird derzeit das Raumordnungsverfahren durchgeführt. Aufgrund des vorgegebenen Zwangspunktes der Weiterführung der Autobahn A39 an der Autobahnauffahrt unmittelbar südlich von Tappenbeck und der für eine Bundesautobahn anzusetzenden Radien, ist davon auszugehen, dass bei allen realistischen Varianten die Linienführung der Autobahn A39 über den vorhandenen Sportplatz führt bzw. diesen stark einschränkt. Weitere Investitionen in den Sportbereich am vorhandenen Standort sind daher nicht sinnvoll.

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Ersatzfläche für sportliche Zwecke an einem Standort der auch langfristig für diese Nutzung zur Verfügung steht. Die gewählte Fläche nordwestlich der Ortslage Tappenbeck eignet sich für sportliche Zwecke. Sie wird von Süden über die Stahlbergstraße erschlossen. Das Gelände ist eben und nur leicht nach Norden abfallend. Mit einer Größe von 5,26 Hektar bietet die Fläche ausreichend Platz neben dem Sportplatz (Fußballplatz) auch weitere Sportarten auszuüben.

Die derzeitige Fläche des Sportbereiches von Tappenbeck hat nur eine Größe von 2,5 Hektar. An die vorgesehene Fläche für sportliche Zweck grenzt im Süden ein Wohngebiet, im Südosten gemischte Baufläche und im Nordosten gewerbliche Baufläche an. Weiterhin befindet sich nördlich der Stahlbergstraße noch ein Doppelhaus (Wohngebäude im Außenbereich).

Sporteinrichtungen können Freizeitlärm verursachen, der aufgrund der meist auf Wochenenden fallenden Emissionszeiten häufig besonders konfliktreich ist. Betroffene Immissionsorte befinden sich mit den Wohnnutzungen vor allem im Süden des Sportbereiches. Aufgrund der Größe der Fläche ist innerhalb der dargestellten Fläche eine Anordnung der Sportbereiche so möglich, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

3.3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich 4 ist die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Durch die unter Punkt 3.1. beschriebenen Wohnbauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, deren Ausgleich nicht nur innerhalb der Gebiete selbst erfolgen kann, sondern erfahrungsgemäß auch einer externen Kompensation bedarf. Dies trifft vor allem auf die großflächige Wohnbauflächendarstellung im Nordwesten von Weyhausen zu. Die Gemeinde Weyhausen möchte zur externen Kompensation ein gemeindliches Grundstück in der Alleraue südwestlich von Warmenau nutzen, welches einerseits an die Autobahn A39 und andererseits an die Ortslage Warmenau angrenzt.

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Allertal mit Barnbruch und grenzt direkt an die Kleine Aller an. Derzeit wird nur ein Randbereich entlang der Kleinen Aller als Grünland genutzt. Der Hauptteil der Fläche ist Ackerland. Ziel der Maßnahmen ist eine Grünlandentwicklung gemäß den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes auf der gesamten Fläche.

4. Auswirkungen der Änderungen des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

4.1. Belange der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land sind im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig dokumentiert. Die Belange der Raumordnung sind betroffen durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in der Samtgemeinde Boldecker Land. Der Bedarfsnachweis für die Wohnbauflächen wurde unter Punkt 3.1.2. dargelegt.

Schwerpunkt der Darstellung neuer Wohnbauflächen ist das Grundzentrum Weyhausen. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung, die für Weyhausen die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festlegen. Eine weitere Schwerpunktaufgabe ist die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten wird durch die Darstellung neuer gemischter Bauflächen ebenfalls gefördert.

Die betroffenen Flächen in Weyhausen sind derzeit im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin befinden sich die nördlichen Flächenteile im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Gemeinde Weyhausen verfügt über keine weiteren Flächen im Innenbereich, die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Sie ist daher gezwungen, in die allseits an Weyhausen angrenzenden Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft einzugreifen. Erhebliche Konflikte mit dem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung sind durch die Siedlungserweiterungen nicht zu erwarten.

Die Wohnbauflächen in Osloß und Bokensdorf befinden sich außerhalb des zentralörtlichen Entwicklungsbereiches in Ortslagen, deren Entwicklung sich im wesentlichen auf den örtlichen Bedarf beschränken soll. Der dafür zu beziffernde Umfang ist jedoch strittig. Der Zweckverband Großraum Braunschweig geht auf Grundlage typisierender Modelle des Niedersächsischen Städtetages in der Regel von einem Eigenbedarf in den nichtzentralen Orten von 0,5% der Einwohner mit Hauptwohnsitz pro Jahr aus. Dies summiert sich für einen Zeitraum von 10 Jahren auf 5%. Die Anwendung eines solchen auf Durchschnittswerten für ganz Niedersachsen

basierenden Regelwertes berücksichtigt nach Auffassung der Samtgemeinde nicht hinreichend die konkrete Situation im Boldecker Land. Die prognostizierten Zuwachsraten des Boldecker Landes liegen für den Zeitraum von 10 Jahren bei 11%. In dieser Größenordnung ist auch der Eigenbedarf anzusetzen. Bei einer Einhaltung einer 5%-Begrenzung (Gemäß den Forderungen des Zweckverbandes Großraum Braunschweig) in allen nichtzentralen Orten würde die Einwohnerzahl von Weyhausen um 27% im Prognosezeitraum steigen müssen. Dies ist städtebaulich nicht verkraftbar.

Das Ziel der dezentralen Konzentration (RROP D 1.503) beinhaltet die Aussage, dass die Entwicklung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde in der Summe nicht zu Lasten der Funktion des zentralen Standortes gehen darf. Mit vorstehender Zielformulierung reguliert das RROP damit keineswegs die Entwicklung jeder einzelnen Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde, sondern die Entwicklung der nicht als zentraler Ort festgesetzten Mitgliedsgemeinden einer Samtgemeinde als Gesamtsumme. Es ist somit unbeachtlich, wenn bei einer Einzelbetrachtung von Osloß und Bokensdorf in diesen der aus der jeweiligen Ortschaft resultierende Eigenbedarf überschritten wird, entscheidend ist die Entwicklung in der Summe der Mitgliedsgemeinden.

Das Ziel der Raumordnung (RROP D 1.503) wird vollumfänglich bereits dadurch berücksichtigt, dass die geplanten Zuwachsraten des Grundzentrums Weyhausen mit 18% angenommen wurden und die der nichtzentralen Mitgliedsgemeinden im Schnitt mit 8,34%. Die erwarteten Einwohnerzuwächse der nichtzentralen Orte bleiben damit erheblich unter dem Durchschnitt der erwarteten Zuwachsraten von 11%. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Orte kann damit ausgeschlossen werden. Der Samtgemeinde steht es durchaus offen, die für den Eigenbedarf bestimmten Entwicklungsgebiete innerhalb des gesamten Samtgemeindegebietes entsprechend den städtebaulichen Absichten der Samtgemeinde zu lokalisieren.

Diese städtebaulichen Planungsziele wurden im Punkt 3.1.3. angeführt. Für den Standort Bokensdorf spricht insbesondere die umfangreiche Ausstattung der Gemeinde mit Freizeiteinrichtungen.

Die drei Gemeinden Barwedel, Jembke und Tappenbeck sind durch die Planungen zur Nordverlängerung der Autobahn A39 betroffen. Solange eine konkrete Linienführung nicht festgelegt ist, ist es in diesen Gemeinden schwer auch für den Eigenbedarf Wohnbauflächen darzustellen, da aufgrund der durch die Autobahn A39 erwarteten Beeinträchtigungen nur eine geringe Nachfrage an Wohnbauflächen besteht. Die Samtgemeinde Boldecker Land beschränkt sich daher derzeit auf Baulandausweisungen in Weyhausen, Osloß und Bokensdorf.

Die Fläche in Osloß ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Auch hier stehen im Innenbereich keine Flächenreserven zur Verfügung.

Die Fläche in Bokensdorf war bisher für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Sie ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 daher nicht als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Wie die Ortslage Bokensdorf insgesamt, ist die Fläche Bestandteil des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Um Bedenken bezüglich des tatsächlichen Bedarfs für die Fläche in Bokensdorf Rechnung zu tragen, wird das Plangebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in drei Bauabschnitte unterteilt, wobei das Inkrafttreten der folgenden Bauabschnitte von der Auslastung des vorausgehenden Abschnittes abhängig gemacht wird.

4.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Belange des Umweltschutzes

Die betroffenen Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Die Belange des Umweltschutzes werden in der Umweltprüfung behandelt. Sie ist Bestandteil der Begründung, auf die diesbezüglich verwiesen wird.

Der Flächennutzungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden.

Gemäß §1a BauGB ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung lassen sich Eingriffe in Natur und Landschaft nur unzureichend bilanzieren, da die Eingriffsintensität wesentlich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl und zum Umfang der Erschließungsanlagen abhängt. Schwerpunkt der Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist die Minimierung des Eingriffs durch den Vergleich alternativer Standorte.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind großflächige Darstellungen von Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Damit sind in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Folgende Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgesehen:

Teilbereich 1 – Gemeinde Tappenbeck

- Darstellung einer Fläche für Sportanlagen auf einer Fläche von 5,26 Hektar auf einer bisher als Ackerland genutzten Fläche

Die Darstellung der Fläche für Sportanlagen soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so konkretisiert werden, dass Eingriffe durch bauliche Anlagen, die nur in geringem Umfang erforderlich sind, innerhalb des Gebietes durch Anpflanzungen und Grünstreifen kompensiert werden. Die Fläche ist mit 5,26 Hektar mehr als doppelt so groß wie der derzeitige Sportplatz. Die Fläche bietet damit ausreichend Raum zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Gebietes. Die Darstellung zusätzlicher Kompensationsflächen ist für diese Nutzung somit nicht erforderlich.

Teilbereich 2 – Gemeinde Bokendorf

- Darstellung einer Wohnbaufläche auf 11,9 Hektar
- Darstellung einer Grünfläche auf 0,83 Hektar
- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 1,04 Hektar

bisherige Nutzung: Ackerfläche mit Gehölzstreifen (vergleiche Anlage Bestandsaufnahme)
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan: gewerbliche Baufläche

Das Wohngebiet südlich des Osloßer Weges in Bokendorf ist für eine lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sollen zwischen 700 m² und 800 m² betragen. Die Bebauungsdichte und damit der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sollen gering gehalten und überwiegend innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von Pflanzstreifen und von öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden. Unter diesen

Voraussetzungen sind die dargestellten Grünflächen und Maßnahmenflächen auf 1,87 Hektar (ca. 15% der Eingriffsfläche) zur Kompensation der Eingriffe ausreichend. Die wertvollen Gehölzstrukturen im Plangebiet sollen in die Planung einbezogen werden und erhalten bleiben.

Die Darstellung weiterer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Teilbereiche 3 und 3A – Gemeinde Osloß

- Darstellung einer Wohnbaufläche auf 4,66 Hektar
- Darstellung einer Gemischten Baufläche auf 3,03 Hektar
- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 0,66 Hektar

bisherige Nutzung: Ackerfläche (vergleiche Anlage Bestandsaufnahme)

Das Wohn- und Mischgebiet in Osloß ist für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im Norden und für eine locker gemischte Bebauung aus Kleingewerbe und Wohnen im Süden vorgesehen. Wie auch in Bokensdorf soll hier durch großzügige Grundstücksgrößen und Festsetzungen für Anpflanzungen der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die Bebauung teilweise innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Es wurde weiterhin eine Fläche im Umfang von 0,66 Hektar als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Teilbereich 4 – Gemeinde Weyhausen an der Autobahn A39

- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 2,63 Hektar

bisherige Nutzung: randlich der Kleinen Aller Feuchtgrünland, der verbleibende Bereich Ackerfläche

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Alleraue mit Barnbruch, dass auch als FFH-Gebiet an die EU gemeldet wurde. In Abstimmung mit den vorliegenden Konzepten zur Renaturierung der Alleraue soll die Fläche zu Feuchtgrünland entwickelt werden. Sie dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt im Bereich der Wohnbau- und Gemischten Bauflächen am westlichen Ortsrand der Gemeinde Weyhausen.

Teilbereich 5 – Gemeinde Weyhausen Nordost

- Darstellung einer Gemischten Baufläche auf 6,63 Hektar
- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 0,9 Hektar

bisherige Nutzung: Ackerfläche

Das vorgesehene Mischgebiet im Nordosten von Weyhausen soll vornehmlich für kleinere Handwerksbetriebe und Wohnnutzung (Einfamilienhäuser) gewidmet werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt soll durch Festsetzung von Anpflanzungen nach Norden zur offenen Landschaft im Plangebiet gemindert werden. Weiterhin ist im Westen der Fläche in einem naturräumlich sensiblen Bereiche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt worden. Dieser Bereich soll erhalten bleiben.

Teilbereich 6 – Gemeinde Weyhausen Nordwest

- Darstellung einer Wohnbaufläche auf 18,4 Hektar
- Darstellung einer Gemischten Baufläche auf 8,22 Hektar
- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 2,0 Hektar

bisherige Nutzung: Ackerfläche

In diesem Baugebiet sind lockere Einfamilienhausstrukturen, Grünflächen zur Gliederung des Gebietes und eine randliche Eingrünung vorgesehen, die die Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet mindern. Die für die verbleibenden Eingriffe vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 2,0 Hektar beträgt jedoch weniger als 10% der Gesamtfläche. Es ist daher abzuschätzen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt nicht innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden kann. Mit dem Teilbereich 4 unmittelbar südlich der Kleinen Aller an der östlichen Gemeindegrenze verfügt die Gemeinde Weyhausen über eine Fläche, auf der der verbleibende Eingriff extern kompensiert werden kann.

4.3. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft betreffen den mit der Planung verbundenen Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Diese Belange werden erkennbar auf den Teilflächen der Änderung beeinträchtigt. Alternative Möglichkeiten der Entwicklung im Innenbereich der Ortschaften sind jedoch nicht gegeben, wodurch der Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbar ist. Die Erschließung der Baugebiete wird abschnittsweise entsprechend der Nachfrage erfolgen.

Fast alle Teilbereiche tangieren landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Diese Wege dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit für die Landwirtschaft nicht eingeschränkt werden. Dies betrifft insbesondere den Bokensdorfer Weg im Teilbereich 3 (Osloß).

In den Teilbereichen 1,3, 5 und 6 befinden sich in der Nachbarschaft landwirtschaftliche Betriebe. Keiner der landwirtschaftlichen Betriebe verursacht derzeit Emissionen, die erkennbar der geplanten Nutzung entgegenstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Betriebe zu gewichten und nach Erfordernis Maßnahmen festzusetzen, die eine erhebliche Beeinträchtigung vermeiden.

Seitens der Landwirtschaftskammer Hannover wurden vor allem Bedenken gegen ein Heranrücken der Wohnbebauung im Teilbereich 3 an eine Hofstelle nördlich des Plangebietes angezeigt. Die von Seiten der Landwirtschaftskammer Hannover vorgebrachte Aussage, dass der Betrieb seinen Betriebsschwerpunkt auf Flächen nördlich des Teilbereiches 3 verlegt hat, konnte nach örtlicher Prüfung nicht bestätigt werden.

Ein Erfordernis zur Darstellung gemischter Bauflächen in den angrenzenden Bereichen konnte beim wahrnehmbar geringen Störgrad des Betriebes nicht erkannt werden. Dies wäre auch planerisch nicht gerechtfertigt, da das Entwickeln von gemischten Nutzungsstrukturen nicht umsetzbar erscheint.

Den Anregungen der Landwirtschaftskammer Hannover das Teilgebiet 5 nach Nordosten in Richtung Tappenbeck zu verlegen, kann nicht gefolgt werden, da das Baugebiet mit der Zielsetzung dargestellt wurde, den Ort Weyhausen zu entwickeln, der gemäß den Zielen der Raumordnung Schwerpunkt der Wohnentwicklung sein soll. Die Fläche im Bereich der Sohrenstücken gehört bereits zu Tappenbeck.

Im Teilbereich 6 wurde auf den bestehenden Milchviehbetrieb bereits mit der Darstellung gemischter Bauflächen reagiert. Einschränkungen des bestehenden Betriebes sind zu vermeiden. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Der Anregung das nicht ausgelastete Gewerbegebiet in ein Wohngebiet oder gemischtes Gebiet umzuwandeln, kann nicht gefolgt werden. Neben dem Schwerpunkt Wohnen wurde für Weyhausen im Regionalen Raumordnungsprogramm auch der Schwerpunkt Bereitstellung von Arbeitsplätzen festgesetzt. Die Vorhaltung von Flächen für eine gewerbliche Ansiedlung ist daher erforderlich.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf den Flächen der Änderungsbereiche:
 - das Interesse an einer Nutzung der Fläche als Baugebiet
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer zweimaligen Beteiligung Gelegenheit gegeben, private Interessen vorzubringen. Es wird diesbezüglich auf die zusammenfassende Erklärung verwiesen.

6. Flächenbilanz

Änderungsbe- reich Nr.	bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen- größe	geänderte Darstellung im Flächennutzungs- plan	Flächen- größe
1	landwirtschaftliche Nutz- fläche	5,26 ha	Fläche für Sportanlagen	5,26 ha
2	gewerbliche Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	11,74 ha 2,03 ha	Wohnbaufläche Grünfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	11,90 ha 0,83 ha 1,04 ha
3	landwirtschaftliche Nutz- fläche Wald	7,75 ha 0,74 ha	Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	4,66 ha 3,03 ha 0,66 ha
4	landwirtschaftliche Nutz- fläche	2,63 ha	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	2,63 ha
5	landwirtschaftliche Nutz- fläche	7,53 ha	Gemischte Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	6,63 ha 0,90 ha
6	landwirtschaftliche Nutz- fläche	28,62 ha	Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	18,40 ha 8,22 ha 2,00 ha

Umweltbericht zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen Gemeinde Boldecker Land

Inhaltsverzeichnis

	Seite
7. Umweltbericht	17
7.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächenutzungsplanes	17
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	20
7.3. Ergänzende Angaben	29

7. Umweltbericht

7.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächenutzungsplanes

Inhalt und Ziele

- Darstellung von Flächen für den Wohnungsbau und Gemischte Bauflächen
Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, dass die dargestellten Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Boldecker Land für den Bedarf nicht ausreichend sind und bereits bis zum Jahr 2010 ein Deckungsdefizit von ca. 625 Wohnungen besteht. Zur Behebung dieses Defizites wurde auf das Erfordernis künftiger Änderungen des Flächennutzungsplanes hingewiesen.
Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes bezog sich nur auf eine Teilfläche im Jembke. Der dort vorgenommenen Neuausweisung von 3,5 Hektar Wohnbaufläche stand gleichzeitig eine Reduktion an anderer Stelle im Umfang von 6,7 Hektar Wohnbaufläche gegenüber, so dass zusätzliche Wohnbauflächen nicht entstanden sondern Bauflächen reduziert wurden.
Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nun die Darstellung neuer Wohnbauflächen in den Gemeinden Weyhausen, Osloß und Bokensdorf der Samtgemeinde Boldecker Land zum Hauptgegenstand.
- Darstellung einer Fläche für Sportanlagen für einen Ersatzstandort des Sportplatzes Tappenbeck
- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Autobahn A39

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Änderungsbe- reich Nr.	bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen- größe	geänderte Darstellung im Flächennutzungs- plan	Flächen- größe
1	landwirtschaftliche Nutz- fläche	5,26 ha	Fläche für Sportanlagen	5,26 ha
2	gewerbliche Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	11,74 ha 2,03 ha	Wohnbaufläche Grünfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	11,90 ha 0,83 ha 1,04 ha
3	landwirtschaftliche Nutz- fläche Wald	7,75 ha 0,74 ha	Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	4,66 ha 3,03 ha 0,66 ha
4	landwirtschaftliche Nutz- fläche	2,63 ha	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	2,63 ha
5	landwirtschaftliche Nutz- fläche	7,53 ha	Gemischte Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	6,63 ha 0,90 ha
6	landwirtschaftliche Nutz- fläche	28,62 ha	Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	18,40 ha 8,22 ha 2,00 ha

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn wurde 1994 aufgestellt. Für das Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land werden im Planungsteil schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft benannt. Ziel des Planes ist es, ein System von vernetzten Schutzgebieten herzustellen, aber auch besonders gefährdete Landschaftsräume unter einen besonderen Schutz zu stellen. Im Nahbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich folgende geschützte Bereiche:

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Das Naturschutzgebiet Barnbruch (BR75) hat einen Abstand von über 800 Metern zu den Änderungsbereichen. Auswirkungen auf Naturschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet Allertal-Barnbruch (GF5) grenzt südlich an die Ortslagen Osloß und Weyhausen an. Im Bereich östlich von Osloß reicht das Landschaftsschutzgebiet in einer Allerschleife bis an die Bundesstraße B188, auf deren Nordseite die Anlage einer Gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche (Teilbereich 3) vorgesehen ist. Der Teilbereich 4, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist, befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet gehört auch zum FFH-Gebiet Aller (mit Barnbruch), Untere Leine und Untere Oker (FFH-Gebiet 90).

Während die Gestaltung des Teilbereiches 4 sich an den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes orientiert, ist im Teilbereich 3 eine Bebauung vorgesehen.

Im Rahmen der FFH-Gebietsausweisung wurden keine prioritären Tier- und Pflanzenarten gemäß Anhang II benannt, wohl aber eine Vielzahl von übrigen Tier- und Pflanzenarten gemäß Anhang II, insbesondere der Fischotter (*Lutra lutra*), der Biber (*Castor fiber*) und mehrere Fledermausarten sowie der Kammmolch. Die Untersuchung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet für eine Baufläche südlich der Bundesstraße B188 hat ergeben, dass eine Beeinträchtigung dort nicht auszuschließen war. Die Fläche wurde daher als Baufläche verworfen. Aufgrund der starken Trennwirkung der vielbefahrenen Bundesstraße B188 sind Auswirkungen der Bebauung der nördlich der Bundesstraße B188 gelegenen Teilbereiches 3 am Ostrand von Osloß jedoch nicht zu erwarten, da alle benannten Tierarten mit Ausnahme der Fledermäuse eine erhebliche Empfindlichkeit gegenüber der durch die Bundesstraße B188 bewirkten Trennung aufweisen und Fledermausvorkommen im relevanten, angrenzenden Teil des FFH-Gebietes nicht nachgewiesen wurden. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist damit durch die Planung nicht zu erwarten.

In Gesetzen verankerte weitere Ziele des Umweltschutzes

- **Schutz des Mutterbodens**
Die Böden in den Änderungsbereichen sind durch landwirtschaftliche Nutzung weitgehend anthropogen überprägt. Naturnahe oder seltene Bodenarten sind nicht betroffen. Der Mutterboden wird entsprechend der gesetzlichen Regelungen wieder verwendet.
- **Vorrang der Nachnutzung innerörtlicher Standorte vor einer Bebauung im Außenbereich**
In den drei betroffenen Ortslagen sind die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Die Gemeinden sind daher gezwungen, im Außenbereich neue Bauflächen auszuweisen. Im Teilbereich 2 Bokensdorf konnte auf eine für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche zurückgegriffen werden. Die Flächen in Tappenbeck, Osloß und Weyhausen waren bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.
- **Schutzgut Wasser**
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Oberflächengewässer. Oberflächengewässer sind nicht erkennbar betroffen
Vermeidung einer Grundwasserbeeinträchtigung:
Die Teilbereiche 2, 5 und der Norden des Teilbereiches 6 befinden sich im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung jedoch nicht erkennbar. Der Teilbereich 2 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III, die diesbezüglichen Auflagen für die Gestaltung der Niederschlagswasserableitung wurden berücksichtigt.
- **Schutzgut Arten und Biotopschutz**
Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile: Geschützte Biotopstrukturen wurden in den Teilbereichen der Planänderung mit Ausnahme des Gewässerrandes der Kleinen Aller im Teilbereich 4 nicht festgesetzt. Eine Beeinträchtigung geschützter Biotopstrukturen ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet wurden bereits vorstehend dargelegt.
Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Pflanzen und Tierarten (Artenschutz): Im Rahmen einer Grobkartierung der Teilbereiche wurden besonders geschützte Pflanzen und Tierarten in den Teilbereichen 1, 2, 3 und 6 nicht festgestellt. Im Teilbereich 4

und am Westrand des Teilbereiches 5 ist das Vorhandensein besonders geschützter tier- und Pflanzenarten nicht auszuschließen. Da die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wurden, sind Konflikte mit dem Artenschutz nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaftsbild**
Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes: Die vorgesehenen großflächigen Baugebiete führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Teilweise, wie zum Beispiel in Bokendorf, können die Auswirkungen durch die Erhaltung vorhandener randlicher Gehölzstrukturen minimiert werden.
- **Schutzgut Mensch**
Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Gerüche, Anordnung der Gebiete so, dass der Zufahrtsverkehr nicht durch schützenswerte Gebiete führt
- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**
Vermeidung von Beeinträchtigungen von Kulturgütern: eine Beeinträchtigung von Kulturgütern ist nicht erkennbar

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Teilbereich 1 – Sportplatz Tappenbeck

Schutzgut Boden:	Mutterbodenoberfläche über Talsanden und Geschiebemergeluntergrund, durch Bodenumbruch der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Bodenoberfläche beeinträchtigt, die Böden sind von allgemeiner Wertigkeit ohne besondere Ausprägung, die Bodenfruchtbarkeit ist mittel
Schutzgut Wasser:	Das Grundwasser im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung als mäßig belastet eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Bodenoberschichten mit hohem Gebietsabfluss nur gering.
Schutzgut Arten- und Biotopschutz	Das Plangebiet selbst hat aufgrund der Lage am Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der geringe Besatz mit Gehölzen in der weitgehend ausgeräumten Landschaft lässt Defizite bezüglich der Gestaltung des Ortsrandes erkennen. Die Flächen haben vor allem eine Bedeutung als Nahrungshabitat.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich randlich zur offenen Landschaft. Der Ortsrand weist Defizite der Einbindung in die Landschaft aus. Im Plangebiet selbst sind kaum Gehölze vorhanden.
Schutzgut Klima/Luft	Der Bereich der Ackerfläche hat bezüglich der klimaökologischen Funktion eine Bedeutung als Fläche der Kaltlufterzeugung. Das Plangebiet selbst ist dem Offenlandklimatop westlich der Ortslage zuzuordnen, das als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet einzustufen ist.
Schutzgut Mensch	Das Plangebiet ist nur gering immissionsbelastet. Lärmemittenden in der Umgebung sind nur im Norden im Gewerbegebiet vorhanden. Schützenswerte Bereiche im Sinne des Immissionsschutzgesetzes

	grenzen im Süden an den Änderungsbereich an.
Schutzgut Kultur und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die durch die Planung eine besondere Beeinträchtigung erfahren könnten, die vorstehend noch nicht angeführt wurden, sind nicht erkennbar.

Teilbereich 2 – Wohnbaufläche Bokensdorf

Schutzgut Boden:	Mutterbodenoberfläche über Kiessanden und Geschiebemergeluntergrund, durch Bodenumbruch der landwirtschaftlichen Acker-nutzung ist die Bodenoberfläche beeinträchtigt, die Böden sind von allgemeiner Wertigkeit ohne besondere Ausprägung, die Boden-fruchtbarkeit ist mittel bis gering
Schutzgut Wasser:	Das Grundwasser im Plangebiet wird durch die bisherige landwirt-schaftliche Nutzung als mäßig belastet eingestuft. Die Grundwas-serneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Bodenoberschichten mit hohem Gebietsabfluss nur gering. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und in der Trink-wasserschutzzone III. Die Trinkwasserfassung des Wasserwerkes Weyhausen befindet sich ca. 1000 Meter südlich der Südgrenze des Plangebietes. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Feucht-bereich, der saisonal als Oberflächengewässer wirksam wird.
Schutzgut Arten- und Biotop-schutz	Das Plangebiet hat aufgrund der Lage zwischen dem alten Dorf Bokensdorf, dem Golfplatz und dem Sport- und Reitplatz nur eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die land-schaftsgliedernden Gehölzstrukturen, die das Plangebiet begrenzen und unterteilen, bieten jedoch auch Rückzugsmöglichkeiten für Feldtiere. Ein Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet ist nicht bekannt. Im Süden des Teilbe-reiches 2 befindet sich ein Feuchtbereich, dem eine hohe Be-deutung für den Arten- und Biotopschutz zukommt. Der Bereich befindet sich innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage in der offenen Landschaft, die sich im betroffenen Gebiet als durch Gehölzstreifen gut gegliedertes Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung dar-stellt.
Schutzgut Klima/Luft	Der Bereich stellt sich klimaökologisch als Kaltluftentstehungsgebiet in der offenen Landschaft dar. Klimatische Überwärmungsbereiche im Umfeld, die von einer Frischluftzufuhr aus der betroffenen Fläche profitieren, sind nicht erkennbar.
Schutzgut Mensch	An das Plangebiet grenzt im Osten der Sportplatz Bokensdorf an, der durch Freizeitlärm die Nutzung im Plangebiet beeinträchtigen kann. Die Kreisstraße K28 an der Ostgrenze des Plangebietes ver-ursacht aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung nur ge-ringe Beeinträchtigungen. Auch vom westlich angrenzenden Golf-platz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebietes zu erwarten.
Schutzgut Kultur und Sach-güter	Aufgrund des Abstandes vom alten Dorf Bokensdorf wird die schützenswerte Siedlungsform des Rundlings nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die durch die Planung eine besondere Beeinträchtigung erfahren könnten, die vorstehend noch nicht angeführt wurden, sind nicht erkennbar.

Teilbereich 3 – Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche in Osloß

Schutzgut Boden:	Mutterbodenoberfläche über Talsanden und Geschiebemergeluntergrund, durch Bodenumbruch der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Bodenoberfläche im östlichen Teil beeinträchtigt, die Böden sind von allgemeiner Wertigkeit ohne besondere Ausprägung, die Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand aus überwiegend standortfremden Gehölzen, in dessen Bereich kein jährlicher Bodenumbruch stattgefunden hat. Hochwertige oder seltene Bodenarten sind nicht vorhanden.
Schutzgut Wasser:	Das Grundwasser im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker als mäßig belastet eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Bodenoberschichten mit hohem Gebietsabfluss nur gering.
Schutzgut Arten- und Biotopschutz	Das Plangebiet hat aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Abtrennung von der Alleraue durch die Bundesstraße B188 nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche stellt sich als weitgehend ausgeräumte Ackerfläche in der offenen Landschaft dar. Westlich der Fläche ist ein Gehölzbereich aus überwiegend standortfremden Gehölzen vorhanden, der nach der Realisierung des Baugebietes nur noch nach Süden eine Verbindung zur offenen Landschaft hat.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich randlich zur offenen Landschaft. Der Ortsrand weist Defizite der Einbindung in die Landschaft aus. Die Ackerfläche ist weitgehend ausgeräumt.
Schutzgut Klima/Luft	Der Bereich stellt sich klimaökologisch als Kaltluftentstehungsgebiet in der offenen Landschaft dar. Klimatische Überwärmungsbereiche im Umfeld, die von einer Frischluftzufuhr aus der betroffenen Fläche profitieren, sind jedoch nicht erkennbar.
Schutzgut Mensch	Der Südteil des Plangebietes ist durch die im Süden angrenzende Bundesstraße B188 erheblich immissionsbelastet. Im Norden quert eine 110 kV-Freileitung das Plangebiet, durch die ebenfalls eine Einschränkung der Wohnqualität zu erwarten ist.
Schutzgut Kultur und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die durch die Planung eine besondere Beeinträchtigung erfahren könnten, die vorstehend noch nicht angeführt wurden, sind nicht erkennbar.

Teilbereich 4 – Kompensationsfläche an der Autobahn A39

Im Teilbereich 4 sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Auf die schutzgutbezogene Bestandsbewertung wurde daher verzichtet.

Teilbereich 5 – Gemischte Baufläche im Nordosten von Weyhausen

Schutzgut Boden:	Mutterbodenoberfläche über Talsanden und Geschiebemergeluntergrund, durch Bodenumbbruch der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Bodenoberfläche beeinträchtigt, die Böden sind von allgemeiner Wertigkeit ohne besondere Ausprägung, die Bodenfruchtbarkeit ist mittel, im westlichen Teil der Fläche befindet sich eine Atablagerung, die jedoch nicht in die Baufläche einbezogen wurde
Schutzgut Wasser:	Das Grundwasser im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung als mäßig belastet eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Bodenoberschichten mit hohem Gebietsabfluss nur gering. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Trinkwasserfassung des Wasserwerkes Weyhausen befindet sich ca. 1200 Meter nordwestlich des Plangebietes.
Schutzgut Arten- und Biotopschutz	Der Ostteil des Plangebietes hat aufgrund der südlich bereits verbindlich festgesetzten gewerblichen Entwicklung, der östlich angrenzenden Ortslage Tappenbeck und der ausgeräumten Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Im Westen des Plangebietes befinden sich strukturreiche Naturräume, die durch ehemalige Bodenabbaugebiete geprägt werden (Naturdenkmal Silbersee). Der im Plangebiet befindliche Teil dieses Naturraumes wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich randlich zur offenen Landschaft. Der Ortsrand weist Defizite der Einbindung in die Landschaft aus. Die Ackerfläche ist weitgehend ausgeräumt.
Schutzgut Klima/Luft	Der Bereich stellt sich klimaökologisch als Kaltluftentstehungsgebiet in der offenen Landschaft dar. Klimatische Überwärmungsbereiche im Umfeld, die von einer Frischluftzufuhr aus der betroffenen Fläche profitieren, sind jedoch nicht erkennbar.
Schutzgut Mensch	Das Plangebiet ist von Süden gewerblichen Immissionen und von Norden den durch eine Brecheranlage im Außenbereich verursachten Immissionen ausgesetzt und eignet sich damit nur eingeschränkt für schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
Schutzgut Kultur und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die durch die Planung eine besondere Beeinträchtigung erfahren könnten, die vorstehend noch nicht angeführt wurden, sind nicht erkennbar.

Teilbereich 6 – Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche im Nordwesten von Weyhausen

Schutzgut Boden:	Mutterbodenoberfläche über Kiessanden und Geschiebemergeluntergrund, durch regelmäßigen Bodenumbbruch der landwirtschaftlichen Ackernutzung ist die Bodenoberfläche beeinträchtigt, die Böden sind von allgemeiner Wertigkeit ohne besondere Ausprägung, die Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Hochwertige oder seltene Bodenarten sind nicht vorhanden.
Schutzgut Wasser:	Das Grundwasser im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung als mäßig belastet eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Bodenoberschichten mit hohem Gebietsabfluss nur gering. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Trinkwasserfassung des Wasserwerkes Weyhausen befindet sich ca. 1200 Meter nordwestlich des Plangebietes.

	bildungsrate ist aufgrund der bindigen Bodenoberschichten mit hohem Gebietsabfluss nur gering. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Trinkwasserfassung des Wasserwerkes Weyhausen befindet sich ca. 600 Meter nördlich des Plangebietes.
Schutzgut Arten- und Biotopschutz	Das Plangebiet selbst hat aufgrund der Lage am Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der geringe Besatz mit Gehölzen in der weitgehend ausgeräumten Landschaft lässt Defizite bezüglich der Gestaltung des Ortsrandes erkennen. Die Flächen haben vor allem eine Bedeutung als Nahrungshabitat.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich randlich zur offenen Landschaft. Der Ortsrand weist Defizite der Einbindung in die Landschaft aus. Im Plangebiet selbst sind kaum Gehölze vorhanden.
Schutzgut Klima/Luft	Der Bereich stellt sich klimaökologisch als Kaltluftentstehungsgebiet in der offenen Landschaft dar. Klimatische Überwärmungsbereiche im Umfeld, die von einer Frischluftzufuhr aus der betroffenen Fläche profitieren, sind jedoch nicht erkennbar.
Schutzgut Mensch	Der Südteil des Plangebietes ist durch die im Süden angrenzende Bundesstraße B188 erheblich immissionsbelastet. Im Norden quert eine 110 kV-Freileitung das Plangebiet, durch die ebenfalls eine Einschränkung der Wohnqualität zu erwarten ist. Weiterhin können Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch einen landwirtschaftlichen Hof im Südosten des Plangebietes entstehen.
Schutzgut Kultur und Sachgüter	Das Plangebiet Teilbereich 6 befindet sich in direkter Nachbarschaft einer mittelalterlichen Wüstung mit dem Namen "Zieleischen". Aus diesem Grund ist für die südliche Fläche mit archäologischen Funden zu rechnen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die durch die Planung eine besondere Beeinträchtigung erfahren könnten, die vorstehend noch nicht angeführt wurden, sind nicht erkennbar.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung kommt es zur Versiegelung von Flächen in einer derzeitigen Außenbereichslage durch Bebauung und Befestigung von Oberflächen in den Teilbereichen 2, 3, 5 und 6. Weiterhin werden Landschaftsräume nachhaltig verändert.

Eine Berechnung der Eingriffe und des Ausgleichs ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich, da die Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft erheblich vom Maß der baulichen Nutzung und dem Umfang der Erschließungsanlagen und den innerhalb der Gebiete zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen abhängt. Wesentliches Ziel der Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist die Beurteilung von Standortalternativen für die Baugebiete nach Umweltgesichtspunkten. Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind folgende Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten:

- Schutzgut Boden
Eingriffe in das Schutzgut Boden durch großflächige Versiegelung durch Gebäude der Hauptnutzung, bauliche Nebenanlagen und Erschließungsanlagen. Dies verursacht einen erheblichen Eingriff in die Bodenfunktion in den Teilbereichen 2, 3, 5 und 6. Auch im Teilbereich 1 sind Eingriffe in die Bodenfunktion durch Bodenverdichtung in Sportplatzbereichen zu erwarten.

- **Schutzgut Wasser**

Eingriffe in das Schutzgut Oberflächengewässer sind nicht erkennbar zu erwarten. Der Feuchtbereich im Teilbereich 2 Bokensdorf bleibt erhalten. Die an den Teilbereich 4 angrenzende Kleine Aller profitiert von den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Eingriffe in das Grundwasser entstehen durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung in den Baugebieten. Quantitativ sind diese Eingriffe durch eine Niederschlagswasserversickerung in den Plangebieten zwar ausgleichbar, jedoch kann durch punktuelle Versickerung die Filterwirkung des Bodens nicht so großflächig wie bisher genutzt werden. Die Änderungen sehen jedoch keine gewerblichen Nutzungen vor von denen eine erhebliche Gefährdung für das Grundwasser ausgehen könnte. Weiterhin wird der durch die landwirtschaftliche Nutzung eintretende Eintrag von Stickoxiden in das Grundwasser gemindert. Die Flächennutzungsplanänderung bewirkt im Teilbereich 2 durch Änderung der gewerblichen Nutzung in Wohnbaufläche die Minderung von voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers. Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser sind in den Teilbereichen 2, 3, 5 und 6 zu erwarten.
- **Schutzgut Arten- und Biotopschutz**

Die Teilbereiche 1, 2, 3, 5 und 6 sehen eine Erweiterung des Siedlungsbereiches der Ortschaften vor. Dadurch ist grundsätzlich ein Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz durch den Entzug von Freiflächen zugunsten von besiedelter Fläche zu erwarten. Zu benennen ist hier insbesondere der Verlust der Flächen als Nahrungshabitat. In den Teilbereichen 2, 3 und 5 sind Gehölzbestände betroffen, die im Teilbereich 2 (Bokensdorf) und Teilbereich 3 (Osloß) erhalten und in die Planung integriert werden sollen. Trotz Integration und Erhaltung der Gehölzbestände verringert sich aufgrund der Änderung der umgebenden Nutzung die Bedeutung der Gehölze für den Naturhaushalt. Im Teilbereich 3 wird der Gehölzbestand im Westen des Plangebietes durch die geplante Bebauung von der offenen Landschaft abgetrennt und isoliert. Aufgrund der vorrangig hier bestehenden standortfernen Arten ist die zukünftige Wertigkeit des Gehölzbestandes für den Naturhaushalt nur noch als gering einzustufen, so dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen wurde, auf die Erhaltung dieses Gehölzbestandes zu verzichten. Dennoch hat sich der Gemeinderat für die Erhaltung der Waldfläche ausgesprochen. Im Teilbereich 5 nordöstlich von Weyhausen werden die Gehölzbestände als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Bereiches ist hier aufgrund der Verbindung zum angrenzenden Bereich des Silbersees vermeidbar. Im Teilbereich 1 kann die bisher geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz durch eine landschaftsgliedernde, randliche Eingrünung voraussichtlich ausgeglichen werden. Festzustellen ist, dass es in den Teilbereichen 2, 3, 5 und 6 zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut kommen kann.
- **Schutzgut Klima/Luft**

Erhebliche klimatische Auswirkungen, die wesentlich über die Plangebiete hinaus reichen, sind nicht zu erwarten, da bei den Gemeinden des Boldecker Landes aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur keine großflächigen Überwärmungsbereiche ausgeprägt sind, die auf die Kaltluftzufuhr aus den Plangebieten angewiesen sind. Dennoch bilden die Plangebiete, insbesondere in Weyhausen, einen weiteren Baustein der vom offenlandgeprägten Klima zu Siedlungsklimatopon führt, in denen sich auch größere Überwärmunginseln ausprägen können. Aufgrund der vorgesehenen Wohngebietsnutzung und der Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in den Mischgebieten ist mit erheblichen Luftverunreinigungen nicht zu rechnen. Durch die Änderung von einer ehemals gewerblichen Nutzung in eine Wohnbauflächennutzung im Teilbereich 2 Bokensdorf werden die voraussichtlichen plangegebenen Beeinträchtigungen gemindert.
- **Schutzgut Landschaftsbild**

In den Teilbereichen 1, 3, 5 und 6 ist nur eine ausgeräumte Landschaft ohne hinreichende Strukturierung vorzufinden. Im Rahmen der Bebauungsplanung besteht das Erfordernis durch Pflanzgebote die Einbindung der Plangebiete in die Landschaft zu verbessern und Eingriffe in das Landschaftsbild zu kompensieren.

Das hochwertigere Landschaftsbild im Teilbereich 2 bietet aufgrund der guten Vorstrukturierung durch Gehölzreihen die Möglichkeit, bei Erhaltung der Gehölze die Auswirkungen eines neuen Baugebietes auf das Landschaftsbild zu minimieren. Auch hier kann der Eingriff örtlich begrenzt werden. Im Teilbereich 4 ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes vorgesehen.

- **Schutzgut Mensch**
Durch die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes ist keine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Wohnverhältnisse zu erkennen. Im Teilbereich 1 kann die störende Nutzung (Sportplatz) so eingeordnet werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung südlich des Gebietes vermieden werden. Die Teilbereiche 2, 3, 5 und 6 wurden so eingeordnet, dass der Zufahrtsverkehr möglichst keine schützenswerten Nutzungen berührt. Die Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen in den Gebieten selbst sollen durch eine Gliederung der Plangebiete gegenüber störenden Immissionen durch die Bundesstraße B188 und durch Maßnahmen des Lärmschutzes in den Gebieten vermieden werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen.
- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**
Im Teilbereich 6 kann es durch die Bauarbeiten zu einer Beeinträchtigung des archäologischen Fundplatzes "Zieleischen" kommen.
- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
Es sind keine zusätzlichen vorstehend nicht bereits angeführte Beeinträchtigungen erkennbar.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen der Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung:

- Auswahl der Standorte für die Ortserweiterungen in Bereichen mit geringerer Wertigkeit für den Naturhaushalt
- Vermeidung weiterer baulicher Ausdehnung in Richtung der Alleraue
- Vermeidung des Eingriffs in hochwertige und ungestörte Bodenarten
- Vermeidung des Eingriffs durch Wahl eines Standortes der bereits für eine bauliche Entwicklung (Gewerbe) vorgesehen war in Bokensdorf
- Wahl der Standorte, so dass eine Beeinträchtigung obenstehender schützenswerter Nutzungen durch den Zufahrtsverkehr vermieden wird
- Festsetzung von Bereichen mit höherer Wertigkeit für den Naturhaushalt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Empfehlungen für weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf der Ebene der Bauleitplanung

- **Schutzgut Boden**
 - Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung geringerer baulicher Dichte
 - wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung durch Straßen, deren Breite auf die Erschließungsanforderungen abgestimmt wird
 - Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB
- **Schutzgut Wasser**
 - Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer in den Plangebieten
 - Wahl von Oberflächenbelägen für versiegelte Flächen die eine Niederschlagswasserversickerung fördern
 - Sicherung der Feuchtbereiche im Teilbereich 2 (Bokensdorf) vor Beeinträchtigungen
 - Schutz der für die Trinkwassernutzung geeigneten Grundwässer durch geeignete Vorkehrungen gemäß den Trinkwasserschutzzoneverordnungen
 - Rückhaltung der Niederschlagswässer in den Plangebieten

- Schutzgut Arten- und Biotopschutz
 - Erhaltung der landschaftsgliedernden Gehölzbestände im Teilbereich 2 (Bokensdorf)
 - Schutz der hochwertigen Biotopstrukturen (Feuchtbereiche im Teilbereich 2, Feldgehölze im Teilbereich 5) vor Beeinträchtigungen durch Abstände zur Bebauung
- Schutzgut Klima/Luft
 - Schutz der Klimafunktion durch Vermeidung großflächiger Versiegelung
 - Gliederung der Gebiete durch Grünbereiche die zusammenhängende Überwärmungsinseln vermeiden
- Schutzgut Landschaftsbild
 - Erhaltung landschaftsgliedernder Gehölzbestände im Teilbereich 2 (Bokensdorf)
 - Beschränkung der Bauhöhen und Festsetzungen von Bauformen, die sich in das Landschaftsbild einfügen
- Schutzgut Mensch
 - Führung der Erschließungsanlagen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen bestehender Nutzungen vermieden werden
 - Gliederung der Plangebiete gegenüber der Bundesstraße B188, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen vermieden werden können
 - Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nach einzelgutachterlich festgestellten Erfordernissen gegenüber der Sportplatznutzung im Teilbereich 2, der Bundesstraße B188 in den Teilbereichen 3 und 6 und dem Gewerbegebiet sowie der Brecheranlage im Teilbereich 5
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
 - Im Teilbereich 6 ist im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Vor Baubeginn ist eine Planungsphase von ca. zwei Monaten einzukalkulieren. Falls dabei archäologische Funde auftreten, sind diese durch die Fachbehörde zu kartieren und aufzunehmen. Die Kosten sind durch den Verursacher der Maßnahme zu tragen.
- Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung
 - Festsetzung des Teilbereiches 4 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (2,63 Hektar)
 - Festsetzung von Teilbereichen der Plangebiete als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Teilbereich 2 Bokensdorf - 1,04 Hektar
 - Teilbereich 3 Osloß - 0,66 Hektar
 - Teilbereich 5 Weyhausen Nordost - 0,90 Hektar
 - Teilbereich 6 Weyhausen Nordwest - 2,00 Hektar
- Empfehlungen für Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Bebauungsplanung
 - Festsetzung von randlichen Feldgehölzstreifen zur Eingrünung der Plangebiete gegenüber der offenen Landschaft (Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild)
 - Festsetzung von gliedernden Grünbereichen in den Baugebieten (Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Klima)
 - Festsetzung von Pflanzgeboten für private Grundstücke (Obstgehölze)
 - konkrete Festlegung der Abgrenzung und Ausgestaltung der im Rahmen der Flächennutzungsplanung dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wesentliche Aufgabe im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist die Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft und auf den Menschen durch die Wahl der geeignetsten Standorte. Die Erörterung anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten ist daher von besonderer Bedeutung auf dieser Planungsebene.

- Teilbereich 1 – Sportplatz Tappenbeck

Die Entwicklung von Tappenbeck wird durch die voraussichtliche Führung der Autobahn A39 östlich von Tappenbeck erheblich eingeschränkt. Die in Frage kommenden Standorte befinden sich ausschließlich im Westen der Ortslage von Tappenbeck, deren Nord-Süd-Ausdehnung nicht durch Anlagerungen im Norden oder Süden vergrößert werden soll (Minimierung des verkehrlichen Aufwandes). Die Naturraumausstattung der Bereiche unmittelbar westlich von Tappenbeck differiert nur wenig. Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzung. Die Prüfung der Alternativstandorte im Westen und Südwesten von Tappenbeck hat ergeben, dass dort aufgrund der großflächig angrenzenden Wohnnutzungen stärkere Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch den Sportplatzlärm auftreten würden als am gewählten Standort. Aufgrund der Lage zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortschaft, ist der Standort in hohem Maße für die dargestellte Nutzung geeignet.

- Teilbereich 2 – Wohngebiet Bokensdorf

Alternative Standorte für eine Entwicklung von Bokensdorf sind im Norden in den Randbereichen des bestehenden nördlichen Ortsteiles gegeben. Die Randflächen um den historischen Ortskern scheiden aus, da die schützenswerte Ortsstruktur des alten Dorfkernes von Bokensdorf insbesondere in ihrer Verbindung zu naturräumlich hochwertigen Landschaftsbereichen erhalten werden soll. Ziel der Gemeinde Bokensdorf ist es, durch eine Baugebietsausweisung im Süden des alten Ortes den Ortskern wieder stärker als Mitte des Ortes auszuprägen. Die Fläche ist die dem Ortskern nächstgelegene, die sich für eine Bebauung eignet. Im alten Ortskern befinden sich wichtige infrastrukturelle Einrichtungen, die Verwaltung und der Kindergarten. Die Wahl einer Fläche in Ortskernnähe minimiert die Wegeaufwendungen zur Erreichung der zentralen Einrichtungen. Die Fläche war bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, sie eignet sich daher besonders für die Entwicklung des Wohnstandortes. Der Umwidmung einer für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Fläche in eine Wohnbaufläche ist daher der Vorzug zu geben vor einer Darstellung neuer Bauflächen auf bisher für landwirtschaftliche Nutzung dargestellten Flächen im Norden von Bokensdorf.

- Teilbereich 3 – Osloß

Alternative Standorte für eine Entwicklung von Osloß sind nur im Norden und im Westen der Ortslage vorhanden. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Alleraue mit Barnbruch an den Ort an. Die alternativen Flächen im Norden würden die durch eine 110 kV-Freileitung gebildete Begrenzung des Ortes überschreiten. Der Eingriff in das Landschaftsbild wäre durch eine solche solitäre Erweiterung erheblich größer. Weiterhin sind die im Norden vorzufindenden Naturräume hochwertiger und gegen Eingriffe stärker empfindlich, als der ausgewiesene Teilbereich 3. Eine Entwicklung von Osloß nach Westen wird durch den Elbe-Seitenkanal eingeschränkt, von dem Abstände einzuhalten sind. Die gewählte Fläche im Osten ist damit die Fläche, die den geringsten Eingriff in Natur und Landschaft verursacht.

- Teilbereich 4 – Weyhausen an der Autobahn A39

Die Fläche des Teilbereiches 4 befindet sich unmittelbar an der Kleinen Aller in einem Bereich, in dem eine großflächige Allerenaturierung vorgesehen ist. Die auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen sollen sich an dieser Konzeption orientieren. Die Fläche ist daher in hohem Maße als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geeignet.

- Teilbereiche 5 und 6 – Weyhausen Nordost und Nordwest

Die Gemeinde Weyhausen wird wie auch Osloß im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet Alleraue mit Barnbruch eingegrenzt, wodurch eine Entwicklung in diese Richtung auszuschließen ist. Die Flächen im Osten von Weyhausen nördlich der Bundesstraße B188 sind für eine gewerbliche Entwicklung vorbehalten. Sie werden durch den Lärm der Autobahn A39 beeinträchtigt. Eine Entwicklung von Weyhausen ist damit nur nach Westen und nach Norden möglich. Zu den dargestellten Flächen sind keine sachgerecht zu erörternden Alternativen erkennbar.

7.3. Ergänzende Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, dass heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen sind nicht erkennbar.

b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Die Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land umfasst 6 Teilbereiche. Wesentliches Ziel der Samtgemeinde ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbaufläche für den Bedarf im fünfzehnjährigen Planungszeitraum. Weiterhin wird eine Fläche für Sportanlagen, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu dargestellt. Mit Ausnahme der letzteren Fläche sind in allen Teilbereichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Die Eingriffe betreffen vor allem die Bodenfunktion, die durch die geplanten Bauflächen großflächig beeinträchtigt wird, aber auch das Schutzgut Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und Grundwasser.

Der konkrete Umfang der Eingriffe kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziffert werden, für die Flächennutzungsplanung ist vor allem die Schwere der Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich mit Planungsalternativen relevant. Hierfür werden Standortalternativen in Weyhausen, Bokensdorf und Osloß erörtert. Im Ergebnis war festzustellen, dass soweit Alternativen überhaupt erkennbar sind, diese nicht mit erheblich geringeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Weyhausen, im Juni 2006

Leusmann
Bürgermeister der
Samtgemeinde

Verfahrensvermerk

Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hat gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 18.04.2006 bis zum 18.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung einschließlich dem Umweltbericht wurde in der Sitzung am 27.06.2006 durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung beschlossen.

Weyhausen, den 07.07.06



Leusmann
Bürgermeister der
Samtgemeinde

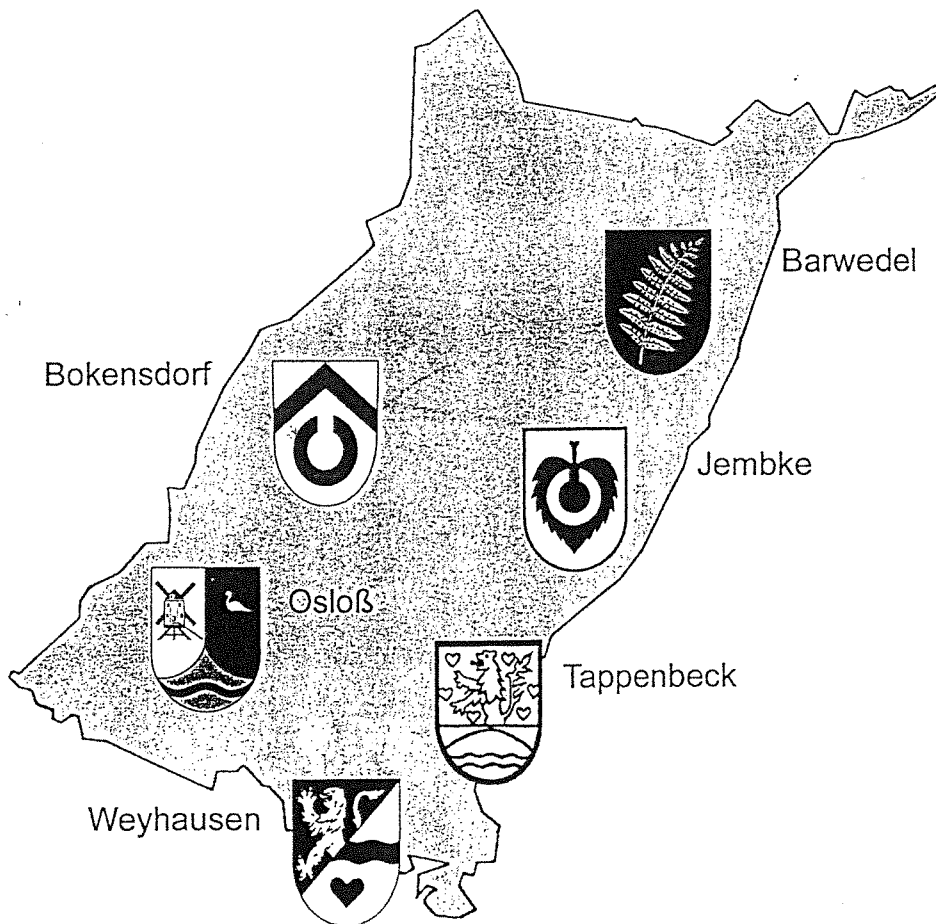
Literaturverzeichnis

- /1/ Kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose 1999 bis 2015 für den Großraum Braunschweig; Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH, Hannover 2002
- /2/ Kleinräumige Bevölkerungsprognose des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik; Hannover 2005
- /3/ BMBF – Forschungsbereich Freizeitverkehr



Samtgemeinde Boldecker Land

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes



Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen Gemeinde Boldecker Land

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächenutzungsplanes	1
2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3. Prüfung der Alternativen	26
4. Verfahren	28

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächenutzungsplanes

Inhalt und Ziele

- Darstellung von Flächen für den Wohnungsbau und Gemischte Bauflächen
Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, dass die dargestellten Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Boldecker Land für den Bedarf nicht ausreichend sind und bereits bis zum Jahr 2010 ein Deckungsdefizit von ca. 625 Wohnungen besteht. Zur Behebung dieses Defizites wurde auf das Erfordernis künftiger Änderungen des Flächennutzungsplanes hingewiesen.
Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes bezog sich nur auf eine Teilfläche im Jembke. Der dort vorgenommenen Neuausweisung von 3,5 Hektar Wohnbaufläche stand gleichzeitig eine Reduktion an anderer Stelle im Umfang von 6,7 Hektar Wohnbaufläche gegenüber, so dass zusätzliche Wohnbauflächen nicht entstanden sondern Bauflächen reduziert wurden.
Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nun die Darstellung neuer Wohnbauflächen in den Gemeinden Weyhausen, Osloß und Bokensdorf der Samtgemeinde Boldecker Land zum Hauptgegenstand.
- Darstellung einer Fläche für Sportanlagen für einen Ersatzstandort des Sportplatzes Tappenbeck
- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Autobahn A39

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Berücksichtigung der Umweltbelange

	Anregungen und Hinweise	Abwägung
1.	- Gegen das Baugebiet am Bokensdorfer Golfplatz werden Bedenken angemeldet. Aus geschichtlicher Sicht ist Bokensdorf in zwei Ortsteilen aufgeteilt. Zum Einen der historische Rundling, der auf die Gründung des Ortes zurück weist und als schützenswert anerkannt ist, zum Anderen der Siedlungsbereich im Norden. In diesem Siedlungsbereich ist die Wohnbebauung von ehemaligen Erntehelfern, Flüchtlingen, sowie deren Nachfahren zu finden. Zusätzlich hat der Ort noch einen schwer zu integrierenden Wochenendbereich, mit stark zunehmender Umgestaltung der Ferienhäuser in vollwertige Wohnhäuser. Hier noch einen weiteren zusätzlichen eigenständigen Ortsteil zu schaffen, der völlig losgelöst von der vorhandenen Bebauung und Geschichte steht, ist abzulehnen. - Aus Richtung Weyhausen kommend wird durch das Baugebiet und den damit verbundenen Kreisel die erweiterte Ortseinfahrt stark verändert und der Blick auf den Rundling mit den vorgelagerten Feuchtwiesen wird eingeschränkt. Durch den Verlust der Ackerflächen wird dem Ort der Bezug zur landwirtschaftlich geprägten Entstehungsgeschichte genommen. Heute ist ab dem Sportplatz der Rundling ansatzweise zu sehen. Bei weiterer Annäherung nimmt auch die Sicht auf die malerische Ortseinfahrt zu. Die Sicht auf den Rundling sollte durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Dies ist auch bei der Gestaltung der Lärmschutzmaßnahmen zur K28 hin zu beachten.	- Der Auffassung des Bürgers wurde nicht gefolgt. Die Schilderung der Teilung der Ortslage in die verschiedenen Bereiche ist nachvollziehbar und zutreffend. Die vom Bürger daraus gezogenen Schlussfolgerungen sind nicht zwingend, da eine Zweiteiligkeit des Ortes keinen besonderen städtebaulichen Wert darstellt. Gerade durch die Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Süden soll der alte Ortskern (Rundling) wieder stärker in die Mitte des Ortes rücken. Der Schaffung eines neuen Siedlungskörpers angelagert an die Nutzungen des Golfplatzes und des Sportplatzes ist hier der Vorzug vor einer weiteren Wohngebietsanlagerung an den Nordteil zu geben, da ansonsten ein weiterer Funktionsverlust für den alten Rundling eintreten würde. Durch die Arrondierung von Bokensdorf im Süden kann eine neue städtebauliche Struktur geschaffen werden, die ein Gegengewicht zum stark gewachsenen Nordteil von Bokensdorf schafft und damit auch die Integration der beiden bestehenden Ortsteile verbessern wird (es wird auf Punkt 3.1.3. Seite 9 der Begründung verwiesen). - Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ist gewerbliche Baufläche. Eine gewerbliche Besiedelung würde aufgrund der großen Bauvolumen das Ortsbild von Süden kommend erheblich stärker beeinträchtigen als das vorgesehene Wohngebiet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beinhalten eine Grünfläche entlang der Kreisstraße. Das Wohngebiet wird damit gegenüber der Kreisstraße eingegrünt. Die Fläche hält weiterhin einen ausreichenden Abstand zum Rundling, so dass der Blick auf den Ortseingang nicht erheblich eingeschränkt wird.
2.	- Nach Meinung des Bürgers ist dieser F-Plan zum Teil nicht vertretbar, da hier über die Bedarfe hinaus geplant wird. Speziell die Planungen für Bokensdorf sind hier zu nennen. Die Aussage in der Vorlage, dass die Gemeinden Barwedel, Jembke und Tappenbeck derzeit nicht beplanbar sind, ist falsch, da der Trassenverlauf der Vorzugsvariante Gebiete dieser Gemeinden betrifft, die nicht für die Wohnbebauung vorgesehen waren und vorzusehen sind. (Allerwiesen, Windpark) - Nach Meinung des Bürgers wurden speziell die Europarechtsanpassungen an das Baugesetzbuch (EAG Bau) nicht berücksichtigt und daher ist eine gründliche Überarbeitung nötig. Den Umweltbericht und die darin aufgeführten Punkte hält er für zu oberflächlich ausgeführt. Nachdem vom Bürger in 2005 begonnen wurde die Teilfläche in Bokensdorf auf ihre Tier und Pflanzenwelt hin zu untersuchen, wurde diese leider "schwarz gemacht". In 2006 erfolgte ein frühzeitiges "Totspritzen" dieser	- Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Begründung ausreichend dargelegt. Hierfür ist der gesamte Bedarf der Samtgemeinde entscheidend. Unter Einhaltung der Ziele der Raumordnung steht es der Samtgemeinde frei, nach städtebaulichen Kriterien den Eigenbedarf der Orte im gesamten Samtgemeindegebiet einzuordnen. Keineswegs wird in der Begründung argumentiert, dass Jembke, Barwedel und Tappenbeck derzeit nicht beplanbar seien, es wird allein darauf hingewiesen, dass die realistischen Varianten des möglichen Trassenverlaufs der Autobahn A39 die Gemeinden beeinträchtigen werden und das zu erwarten ist, dass dadurch die Attraktivität als Wohnstandort sinken wird. Aufgrund der dadurch erwarteten geringeren Nachfrage nach Grundstücken in diesen Ortschaften wird der Schwerpunkt der Wohngebietsflächenausweisungen auf Weyhausen, Osloß und Bokensdorf gelegt. - Die Auffassung des Bürgers wird nicht geteilt. Der Umweltbericht wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Er enthält alle für die Entscheidung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung relevanten Aussagen. Die Fläche in Bokensdorf wurde bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Zu welchem Zeitpunkt der Landwirt hier den Bodenumbruch vornimmt, entzieht sich der Beeinflussung durch die Samtgemeinde.

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

Fläche. Welches eine Bestandsaufnahme zumindest für 2006 unmöglich macht. - Auch das Landschaftsbild im Boldecker Land wird erheblichen Beeinträchtigungen unterzogen. Hier ist erneut das Baugebiet in Bokensdorf zu nennen, da hier ein eigenständiger Siedlungsteil geschaffen werden soll, der das Landschafts- und Ortsbild nachhaltig prägen wird. Die Größe aller Maßnahmen lässt erwarten, dass das Angebot die Nachfrage weit übersteigen wird, daher sind Teilbereiche zu entnehmen und Andere zurück zustellen. - Zahlreiche Aussagen in der Vorlage (Auslage Samtgemeinde) beruhen auf Behauptungen und lassen vermuten, dass sich der Verfasser nicht eingehend mit den örtlichen Gegebenheiten befasst hat, bzw. nicht ausreichend kompetente Unterstützung hatte. Beispiel: Tappenbeck, Jembke, Osloß sind - Die zur Verfügung gestellten Unterlagen haben keinen Hinweis auf den Verfasser, eine Unterschrift fehlt, daher ist die Gültigkeit anzuzweifeln. - Tappenbeck Es wird darauf hingewiesen, dass Tappenbeck derzeit keine weiteren Baugebiete ausweisen kann. Grund ist die A39. Diese Aussage ist falsch, da das Siedlungsgebiet in Tappenbeck westlich des heutigen Ortes liegt. Die A39 unweigerlich östlich verlaufen wird. - Bokensdorf Eine Bebauung dieser Fläche lehnt der Bürger ab, da das Ortsbild maßgeblich beeinträchtigt wird und diese Fläche keinen Bezug zu der vorhandenen Wohnbebauung hat. Unter Anderem muss festgestellt werden, dass es sich hier um ein Gebiet handelt, was durch den erhöhten Grundwasserstand ökologisch sehr vielfältig ist. Leider wurde und wird die ökologische Vielfalt durch gezielte Maßnahmen stark beeinträchtigt. Die Rechtmäßigkeit ist zu prüfen. Der erhöhte Grundwasserstand ist für eine Wohnbebauung als nachteilig anzusehen. Die Erstellung von Kellerräumen wird nur mit erhöhtem Aufwand möglich sein, was darauf schließen lässt, dass eine große Anzahl von Nebengebäuden erstellt wird, welche zusätzlich Niederschlagswasser sammeln, welches abgeführt werden muss. Dies beeinträchtigt zusätzlich den Wasserhaushalt in diesem Gebiet. Die mit der Wohnbebauung einhergehende zwangsläufige Flächenversiegelung und Abführung des Niederschlagswassers kann sich nachteilig auf den Moorgürtel, welcher den Rundling umschließt, auswirken. Dieser ist ökologisch und baukulturell nicht zu ersetzen. Dazu gehört natürlich auch, dass es sich hier um ein Gebiet zur Trinkwassergewinnung handelt. - In Bokensdorf sind ausreichend Alternativen und umweltverträglichere Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden, welche auch das "Schutzgut Mensch" besser integrieren, da weitab der Hauptverkehrsstrassen auf "trockenem Heidesand" gebaut werden kann. - Über 20 Bauplätze sind in Bokensdorf in nächster Zeit zu vermarkten. Allein 11 davon in der Verlängerung "Unter den Eichen". Diese stehen kurz vor der Vermarktung durch die Firma Kranz Massivhaus aus Weyhausen und decken den Eigenbedarf der Gemeinde Bokensdorf auf Jahre hinaus. - Osloß	- Der Eingriff in das Landschaftsbild wurde sachgerecht beurteilt. Hierzu ist festzustellen, dass die in Rede stehende Fläche in Bokensdorf derzeit im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und mit einer gewerblichen Nutzung ein erheblich größerer plangegebener Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten ist. Zum Bedarf an Wohnbauflächen wurde bereits vorstehend Stellung bezogen. - Die pauschal dargelegte Aussage wurde seitens des Bürgers nicht begründet. Seitens der Samtgemeinde wurden hier keine Defizite in der Planunterlage erkannt. - Die Unterschriften werden erst im Rahmen der Ausfertigung des Planes nach dem abschließenden Beschluss eingeholt. - Diese Aussage wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan keineswegs getroffen. Wie bereits angeführt, wurde darauf verwiesen, dass aufgrund der erwarteten Lärmemissionen der Autobahn A39 die Orte als Wohnstandorte weniger attraktiv als Wohnstandort sind. - Entgegen der Auffassung des Bürgers hält der Samtgemeinderat die Fläche durchaus für geeignet für eine Wohngebietsentwicklung zumal sie derzeit bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine besondere ökologische Wertigkeit der Fläche, die eine Schutzbedürftigkeit auslösen würde, wurde nicht festgestellt. Die Bodenverhältnisse lassen eine generelle Eignung für eine Bebauung mit Wohngebäuden erkennen. Gegenüber der bisherigen Planung eines Gewerbegebietes reduziert sich der Eingriff erwartungsgemäß. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung ist möglich. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Niederungsbereiche um den Rundling Bokensdorf sind damit nicht zu erwarten. Der hohe Grundwasserstand bedingt tatsächlich entweder den Verzicht auf Keller oder die Ausführung in wasserdichter Bauweise. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann sachgerecht auf die Gründungs- und Grundwasserbedingungen durch Festsetzung von Mindestgrößen von Baugrundstücken reagiert werden. Auch der Belang der Lage im Trinkwasserschutzgebiet wurde sachgerecht im Rahmen der Umweltprüfung gewichtet. Gegenüber der bisher zu erwartenden Beeinträchtigung durch die geplante gewerbliche Fläche verringert sich jedoch der Eingriff. - Diese Alternativen wurden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft (Seite 28) und als ungeeignet zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung verworfen. - Zur Verfügung stehende Bauplätze wurden in der Bedarfsprognose berücksichtigt. Sie vermögen den Bedarf der Samtgemeinde nicht zu decken.
---	---

Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

	Es sollte von einer weiteren Bebauung am Ostrand von Osloß abgesehen werden, da hier bereits eine gute landschaftliche Eingrünung und Fassung des Ortsrandes vorhanden ist. Ein zu erwartender Lärmschutzwall ist als nachteilig für das Ortsbild anzusehen. Da der Ort kaum andere Möglichkeiten der Ausweitung zulässt sollte hier mit dem Schutzgut Boden sparsam verfahren werden, um auch späteren Generationen die Möglichkeit der innerörtlichen Siedlungsbildung zu ermöglichen. - Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist auf Grund des nahen Naturschutzgebietes zu fordern. - Weyhausen Die Fläche in Weyhausen scheint gut gewählt zu sein, auch die Außenbereiche zu den Hauptverkehrsstrassen für die gewerbliche Ansiedlung vorzusehen ist positiv zu bewerten. Einzig die Größe der Fläche scheint überdimensioniert. - Für Wolfsburg wurden 5000 Bauplätze mit Vermarktungsbeginn 2003 genannt. Da diese zum großen Teil in das gleiche Einzugsgebiet zu rechnen sind, sollte die Ausweisung für Weyhausen einen längerfristigen Planungszeitraum (größer 15 Jahre) überdauern, und in mehreren Bauabschnitten erfolgen.	- Auch für Osloß besteht ein erheblicher Bedarf für neue Bauflächen. Es wird auf die Bedarfsprognose verwiesen. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist auch für die Siedlungserweiterung möglich. Der Belang eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde beachtet. Der Belang des Wohnbedarfs und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.7 Nr.2 BauGB) erfordert die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen. Über das Erfordernis einen Lärmschutzwall zu errichten, kann erst im Rahmen der Bebauungsplanung entschieden werden. Durch die Festsetzung von gemischten Bauflächen angrenzend an die Straße soll dies möglichst vermieden werden. - Gemäß §17 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Bebauungsplanung als Umweltprüfung durchgeführt. - Ein Bedarfsnachweis für die Größe der Fläche wurde durchgeführt. (vergleiche Begründung) - Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird für die Gebiete in Weyhausen schrittweise erfolgen.
3.	- Als besorgte Mutter von 2 Kinder kann die Bürgerin die Planungen der Gemeindeverwaltung Bokendorf nicht nachvollziehen und hält das Baugebiet am Sportplatz für familienunfreundlich und somit zum derzeitigen Planungsstand für nicht vertretbar. Die Bürgerin hofft, dass die deutsche Rechtssprechung hier entsprechende Maßnahmen vorsieht. Bisher konnte niemand eine Antwort auf die Frage geben, wie Kinder eigenständig aus dem Ort in das geplante Baugebiet kommen, oder auch vom Baugebiet beispielsweise den Kindergarten und die Bushaltestelle erreichen können. - Eine Überquerung der vielbefahrenen Kreisstrasse weit außerhalb der Ortschaft wo mit sehr hohen Fahrzeuggeschwindigkeiten zu rechnen ist, ist zwangsläufig nötig. Innerorts muss die Querung im unübersichtlichen Kurvenbereich erfolgen. Beide Querungsstellen bieten ein erhöhtes Unfallrisiko. - Da auch davon auszugehen ist, dass Kinder des geplanten Baugebietes regelmäßig die Sportanlagen aufsuchen werden, ist auch hier eine Überquerung der Kreisstrasse nötig. Aus der Sicht der Bürgerin (und der Kinder) ist hier noch viel Bedarf an Nachbesserungen in der Planung nötig. - Querungshilfe zum Sportplatz, 2. Geschwindigkeitsbeschränkungen, 3. Maßnahmen zur Ortsausgangsverkehrs Richtung Weyhausen. Denn diese Fahrzeuge sind nicht zu sehen. 4. Bushaltestelle am Baugebiet, 5. Fußweg ortsaustritts rechts bis zum Oslosser Weg - Versuchen Sie mal beim Schichtwechsel die Strasse als Erwachsener unbeschadet zu überqueren. Für Kinder ist dies nicht zu verantworten.	- Der Auffassung der Bürgerin wurde nicht gefolgt. Zunächst ist anzumerken, dass die von der Bürgerin vorgebrachten Anregungen im wesentlichen die Erschließung und Anbindung des Baugebietes behandeln und somit das Bebauungsplanverfahren betreffen. Weiterhin ist ein eigenständiges Erreichen des Kindergartens durch die Kinder nicht vorgesehen, da diese im Kinderalter noch der Betreuungspflicht durch die Eltern unterliegen. Das Erreichen des Sportplatzes ist hingegen vom Baugebiet aus problemlos möglich. Die Erschließung des Plangebietes soll über den Oslosser Weg und einen eingeordneten Kreisverkehr erfolgen. Der Kreisverkehr zwingt die Autofahrer der Kreisstraße zur Temporeduzierung und ermöglicht damit eine gefahrlose Querung der Kreisstraße. Der Sportplatz ist damit vom Plangebiet aus gefahrloser zu erreichen als von allen anderen Ortsteilen Bokendorfs. Am Plangebiet ist die Errichtung einer Bushaltestelle vorgesehen. Die Bushaltestelle würde damit die Anbindung des Sportplatzes an den öffentlichen Nahverkehr wesentlich verbessern. Das Defizit eines westseitigen Fußweges vom Ortskern (Rundling) zum Sportplatz ist bekannt, berührt jedoch nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist festzustellen, dass die Anregungen der Bürgerin im Rahmen der folgenden Planungsschritte bezüglich der Querungshilfen, der Geschwindigkeitsdämpfung und der Bushaltestelle Berücksichtigung finden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht betroffen.

4. - Aus raumordnerischer Sicht ist dieser F-Plan zum Großteil aus der Sicht des Bürgers nicht vertretbar, da dieser oftmals mit den Vorgaben des Zweckverbandes Großraum Braunschweig kollidiert. Auch sind die Belange der Raumordnung unter Punkt 4.1 nach seiner Meinung nach nicht vernünftig abgewägt worden und die diesbezüglichen Ausführungen z.T. recht widersprüchlich. - So wird seitens der Samtgemeinde zu Bedenken gegeben, dass im Rahmen des laufenden Raumordnungsverfahrens ("Nordverlängerung der A 39") eine konkrete Linienführung der A 39 noch nicht festgelegt ist und daher auch schwer der Eigenbedarf an Wohnbauflächen darzustellen sei. Im gleichen Atemzug wird aber erwähnt, dass mittels der A 39 Planungen besonders die Gemeinden Barwedel, Jembke und Tappenbeck betroffen seien und hier aufgrund der durch die Autobahn A 39 erwarteten Beeinträchtigungen nur eine geringe Nachfrage zu verzeichnen sei. Andererseits werden hier aber Großbaugelände geplant, die künftig ebenso ganz immens von einem A 39 Trassenverlauf betroffen sein könnten und hier sogar mit den A 39 Planungen kollidieren und sich überschneiden. Hier ist insbesondere die A39-Variante 560 zu nennen! Wie ist das aber zu erklären? Man könnte hier glatt den Eindruck gewinnen, dass sich die Samtgemeinde Boldecker Land mit Deckung des Landkreises Gifhorn bereits für die derzeitige Vorzugsvariante 575 und 564 entschieden hat. Wie ist dies aber möglich, ohne die Einwendungen der von der A 39 betroffenen Bürger abzuwarten! Ganz offensichtlich sollen hier planerische Tatsachen geschaffen werden, die nicht ansatzweise mit den Grundwerten der Demokratie und der Gesetzgebung vereinbar sind. Der Bürger ist der Meinung, dass dieser F-Plan ganz immens und völlig unzulässig in das laufende Raumordnungsverfahren eingreift und daher auch nicht genehmigungsfähig ist. - Der Bürger vermisst hier eine Bestandsaufnahme von Gehölzstrukturen in den betroffenen Bereichen! Wo sind diese?? Zum anderen ist er der Meinung, dass der teilweise recht widersprüchliche Umweltbericht als äußerst lücken- und mangelhaft anzusehen ist und zwingender Weise nochmals gewissenhaft überarbeitet werden muss, um überhaupt den Erfordernissen des neuen EU Gesetzgebungsverfahrens (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) zu entsprechen und damit einer Genehmigung überhaupt zu genügen. Die Belange des Umweltschutzes -wie sie auf den Seiten 12 & 13 des F-Planes aufgelistet werden - wurden nicht ansatzweise ausreichend reflektiert und untersucht! So werden auf einzelne Tier- und Pflanzenarten, Biotop sowie die biologische Vielfalt nicht ansatzweise ausreichend eingegangen. Auch fehlen hier die erforderlichen, nachvollziehbaren sowie einsehbaren Untersuchungen sowie Erhebungen seitens eines Landschaftsplanungsbüros oder sonstigen Gutachters. Auch wurden die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und deren künftigen Wohnsiedlungen (Lärmbelastungen durch A 39) nach Meinung des Bürgers nach nicht folgerichtig bewertet. Als bestes Beispiel ist hier auch, wieder das kollidierende Raumordnungsverfahren der A 39 zu benennen. Auch könnten viele Beeinträchtigungen, die durch die hiesige F-Planung entstehen, problemlos ausgeräumt werden, wenn man hier ein wenig nachhaltiger denken, planen und auch handeln würde und	- Der Planentwurf wurde nochmals mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig abgestimmt und findet unter Auflagen die Zustimmung der Raumordnungsbehörde. - Es mag sein, dass das Raumordnungsverfahren für die Autobahn A39 seitens des Landes Niedersachsen zu allen Varianten ergebnisoffen geführt wird. Die vorliegenden Ergebnisse der Voruntersuchungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung der Autobahn A39 lassen die Variante 560 nicht als realistische Alternative zu den Vorzugsvarianten erscheinen. Auch die Samtgemeinde Boldecker Land lehnt diese Variante, die in hohem Maße die Belange der Gemeinde Weyhausen beeinträchtigen würde, grundlegend ab. Es steht der Samtgemeinde durchaus zu, im Rahmen der Flächennutzungsplanung sich planerisch eindeutig zu positionieren. Sie ist nicht an die Ergebnisoffenheit des Verfahrens gebunden. Insofern wurde in der Begründung auch auf die realistischen Varianten der Trassenführung reflektiert, die Varianten 560 und 570 gehören hierzu nicht. Offensichtlich teilt die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr diese Auffassung der Samtgemeinde, da sie den Planungen in Weyhausen nicht widersprochen hat. Die Samtgemeinde Boldecker Land hat im Verfahren der öffentlichen Auslegung der Pläne der Autobahn A39 im Raumordnungsverfahren die Aufgabe der Stellungnahmen der Bürger einzuholen. Dem Samtgemeinderat steht dabei aber sehr wohl eine eigene Positionierung zu. - Der Umfang des Umweltberichtes wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Er ist für die Zwecke der Flächennutzungsplanung ausreichend und entspricht den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist eine Biotoptypenkartierung und eine Ermittlung besonders geschützter Arten und besonders geschützter Biotope anhand vorliegender Unterlagen mit ergänzenden Grobkartierungen ausreichend. Eine detaillierte Gehölzkartierung ist erst im Bebauungsplanverfahren und auch dort nur bei Erfordernis beizubringen. Der Bürger erkennt offenbar die Funktion des Umweltberichtes im Flächennutzungsplanverfahren. Aufgabe des Umweltberichtes ist es hierbei vor allem die standörtlichen Alternativen zu beurteilen und nicht den Eingriff konkret zu beurteilen, da dies eine Beurteilung der Schwere des Eingriffs vorsieht, die erst durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt wird. Weitere detaillierte Untersuchungen sind hierfür nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch den Neubau der Autobahn A39 sind im Planverfahren erst dann zu berücksichtigen, wenn die Pläne zum Neubau der Autobahn A39 sich im Planfeststellungsverfahren befinden. Vorher gilt umgekehrt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Eine Auseinandersetzung mit dem Autobahnlärm der Autobahn A39 ist somit nicht erforderlich.
--	--

tatsächlich vorhandene Alternativen auch den Vorrang geben würde. - Auch scheinen sich die Verantwortlichen und Planungsträger nicht ansatzweise und tiefgreifend mit den Umweltbelangen auseinander gesetzt zu haben bzw. auch keinen Fachmann eingeschaltet zu haben. So fällt im Umweltbericht u.a. die Nennung bzw. Wortschöpfung "besonders geschützte Arten" auf! Es gibt entweder nur "besonders geschützte Biotope" oder auch nur "geschützte Arten"! Ja und von beiden wird sogar deren Existenz abgestritten, was aber in der Tat nicht der Fall ist. Neben geschützten Arten, konnte auch eine Vielzahl an Rote Liste Arten als auch geschützter Arten nachgewiesen werden. Zum anderen kommen und kamen in den Teilgebieten auch besonders geschützte Biotope vor und es grenzen auch einige unmittelbar an. Da ist es doch schon recht verwunderlich, dass im Rahmen der auf Seite 19 erwähnten "Grobkartierung", keine seltenen Arten gefunden wurden oder "Geschützte Biotopstrukturen ... nicht festgesetzt" wurden (Zitat: S. 19., letzter Abschnitt). Vor diesem Hintergrund wäre es auch sehr interessant zu erfahren, wer da denn zu welchem Zeitpunkt eine Kartierung vorgenommen haben soll. Theoretisch kann dies ja Sinnvollerweise nur im letzten Jahr erfolgt sein, da die Unterlagen ja schon zu Beginn der Vegetationsperiode 2006 fertig waren! Ja und im letzten Jahr existierten beispielsweise auch noch großflächigere, geschützte Sandtrockenrasen im Bereich des geplanten Bokensdorfer Baugebietes (s.u.)! Das ist schon alles sehr verwunderlich, was hier übersehen wurde und worden ist! - Auch fällt auf, dass das Schutzgut Boden nicht ansatzweise ausreichend untersucht wurde. Dies ist auch sehr nahe liegend, da zwar jedes Mal behauptet wird, dass keine hochwertigen oder seltenen Bodenarten vorkommen, aber andererseits nicht ein einziges Mal ein Bodentyp benannt wird. - Aber auch in Sachen Kultur- und Sachgüterbewertung wirkt der Umweltbericht auch etwas widersprüchlich. So wird auf S.20 zusammen noch erwähnt, dass "eine Beeinträchtigung von Kulturgütern (...) nicht erkennbar ist", aber auf S. 24 wird erwähnt, dass bei Weyhausen "mit archäologischen Funden zu rechnen" und es somit zu einer "Beeinträchtigung" (Zitat, S. 26) kommen könne. Auch bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild treten deutliche Widersprüche auf. So wird auf S. 20 noch erwähnt, dass die geplanten Baugebiete "zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes" führen werden, aber zusammenfassend wird auf S.25 geschildert wird, dass es sich weitestgehend um "ausgeräumte Landschaften" handelt. - Vor diesem Hintergrund ist eine fachliche und gesetzlich vorgeschriebene Erfassung, Bewertung sowie sachgerechte Abwägung nach Meinung des Bürgers ganz offensichtlich nicht bzw. nicht korrekt erfolgt und wird daher in der derzeitigen oder auch kommenden Vegetationsperiode noch dringend erforderlich werden. - Im übrigen wird der nicht ausreichende Einsatz elektronischer Medien bemängelt, da der gesamte F-Plan lediglich als Kopie, nicht aber als digitale Datei herausgegeben wurde und damit auch nicht "internetfähig" wie in §4a Abs.4 der Bauleitplanung gefordert wird. Im Folgenden nimmt der Bürger Stellung zu den einzelnen Teilbereichen: - Teilbereich 1 - Sportplatz Tappenbeck Gegen eine Sportplatzanlage in dem ackerbaulich	- Der Begriff "besonders geschützte Arten" bezieht sich auf die in §42 BNatSchG erlassenen Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und wurde korrekt im Sinne des §10 Abs.2 Nr.10 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verwendet. Die Verwendung des Begriffes geschützte Arten, wie vom Bürger angeregt, ist nicht korrekt und entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, da zum Beispiel grundsätzlich alle freilebenden Wildtiere geschützte Arten sind. Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist es aber gerade wichtig, die Arten zu ermitteln die unter den besonderen Schutz (Rote Liste) fallen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung beschränkt sich, wie bereits einleitend dargelegt, die Bestandsaufnahme auf eine Auswertung vorhandener Unterlagen (Kartierungen besonders geschützter Biotope und Arten), soweit sie beim Landkreis und in der Samtgemeinde vorliegen. Ergänzende Kartierungen wurden in den Bereichen vorgenommen, in denen ein Verdacht auf das Vorkommen besonders geschützter Arten und Biotope bestand und diese durch die Planung beeinträchtigt werden können. Genauere Untersuchungen sind erst auf der Ebene der Baugebiete erforderlich. Die Auswertung der Unterlagen und die ergänzenden Kartierungen, die noch bis zum April 2006 durchgeführt wurden, haben das Vorkommen besonders geschützter Arten und Biotope in den für eine Baugebiet vorgesehenen Plangebietsteilen nicht bestätigt. - Bezüglich des Schutzgutes Boden wurden ausschließlich die vorhandenen Bodenkarten auf das Vorkommen von seltenen und hochwertigen Bodenarten ausgewertet. Dies ist für die Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend. - Die behauptete Widersprüchlichkeit konnte nicht erkannt werden. Auf Seite 20 des Umweltberichtes wurden ausschließlich die Ergebnisse vorliegender Fachplanungen und Fachgesetze ausgewertet. Sie enthalten keinen Hinweis auf die archäologische Fundstätte. Diese wurde erst im Rahmen der Bestandsaufnahme und Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB ermittelt. Auf Seite 26 wird daher sachgerecht eine mögliche Beeinträchtigung der archäologischen Fundstätte festgestellt. Dies trifft in gleicher Weise auf die Behandlung des Schutzgutes Landschaftsbild zu. Während auf Seite 20 die allgemeinen Risiken für das Landschaftsbild durch Baugebietsausweisungen dargelegt werden, wird auf Seite 25 die konkrete Situation gewürdigt. - Diese Auffassung wird aus vorstehend dargelegten Gründen nicht geteilt. - §4a Abs.4 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, die Bauleitpläne auch im Internet zu präsentieren. Er beinhaltet keinerlei Verpflichtung hierzu. Derzeit sind die Voraussetzungen in der Samtgemeinde für eine Internetpräsentation des Planes noch nicht gegeben. - In den Unterlagen wird dargelegt, dass aufgrund der Größe der Fläche im Verhältnis zum
--	--

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

genutzten Bereich nordöstlich des Stahlberges bestehen aufgrund der derzeitigen Erkenntnislage keine Bedenken. Allerdings wird in den Unterlagen die genaue Darstellung und Benennung des Umfangs der Kompensationsmaßnahme vermisst, wodurch schon ein erneutes F-Plan-Verfahren nötig wird. - Teilbereich 2 - Wohngebiet Bokendorf Eine Bebauung dieser Fläche lehnt der Bürger grundsätzlich ab, da es sich hier um einen immensen und nicht vertretbaren landschaftsziersiedlerischen Eingriff handelt, was sogar der Zweckverband Großraum Braunschweig bemängelt. Unter anderem muss festgestellt werden, dass hier zwei Hecken überplant werden, die auf keinen Falle als Kompensationsfläche angerechnet werden können, da diese ja wiederum auch durch die angrenzende Bebauung beeinträchtigt werden. Zum anderen ist nicht einzusehen, wieso der Kompensationsflächenbedarf im Vergleich zur vorherigen Fassung sogar noch minimiert wurde. - Abgesehen von dem, muss festgestellt werden, dass sich auf dieser Fläche im letzten Jahr noch großflächige, nach §28a NNATG geschützte Sandtrockenrasen, sowie eine ebenfalls unter Naturschutz stehende binsen- und hochstaudenreiche Nasswiese existierte, die ganz offensichtlich widerrechtlich umgebrochen wurden. Per Gesetz ist der Besitzer verpflichtet, diese auch wiederherzustellen und hierum möchte der Bürger auch bitten. Allein aufgrund dieser Tatsache erübrigt sich hier auch eine entsprechende, weitere bauliche Überplanung. Im Übrigen sind auch im angrenzenden Bereich entsprechende Biotop anzutreffen, was zu einer weiteren starken Beeinträchtigung und Zerstörung führen kann. - Allein durch die Bebauung würde es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung kommen und damit den angrenzenden Feucht- und Quellmoorgebieten quasi die nötige Wasserzufuhr abgraben. Diese Problematik wurde im Übrigen auch nicht einmal im Umweltbericht erkannt noch erwähnt, was eine sorgfältige Überarbeitung erfordert. - Im Übrigen stellt die Ackerbrache einen wertvollen Lebensraum für zahllose, seltene Tier- und Pflanzenarten da. So existiert hier für das Boldecker Land sowie weite Teile des Kreisgebietes ein einmaliges, großes Vorkommen des stark gefährdeten und auch auf der Roten Liste stehenden Ackerwildkrautes Ackerröte (<i>Sheradia arvensis</i>). Neben weiteren gefährdeten Pflanzenarten konnte so letztes Jahr u.a. auch ein Brutnachweiß der Rohrweihe sowie des Rebhuhnes gelingen, was als große Sensation zu bewerten ist. Auch konnte die Wachtel nachgewiesen werden, sowie ein Weißstorch gelegentlich bei der Nahrungsaufnahme beobachtet werden konnte. Zum anderen hat hier das Grünwidderchen auf dem Vorkommen des Kleinen Sauerampfers sowie verschiedene gefährdete Sandbienen- und Grabwespenarten eine unwiederbringliche Heimat gefunden. - Im Übrigen musste bei einer Begehung festgestellt werden, dass ein Großteil der vermutlichen EG-Brache auch erst kürzlich (widerrechtlich, wenn es noch eine EG-Brache ist?) mit Herbiziden behandelt wurde und eine Zitterpappel zur Vegetationszeit gerodet wurde.	Sportflächenbedarf davon ausgegangen wird, dass der Ausgleich innerhalb des Gebietes erfolgen kann und kein externer Kompensationsbedarf besteht. Eine zusätzliche Darstellung ist somit nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich. - Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat in seiner Stellungnahme keineswegs einen nicht vertretbaren landschaftsziersiedlerischen Eingriff bemängelt, sondern stimmt dem Vorhaben unter der Auflage eines schrittweisen Vorgehens zu. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sahen bisher auf der Fläche gewerbliche Baufläche vor, die aufgrund der gemäß §17 BauNVO zulässigen höheren Versiegelung einen erheblich größeren Eingriff in den Naturhaushalt verursachen würde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt somit zur Verminderung der plangegebenen Eingriffe bei und damit auch zur Verminderung des erforderlichen Kompensationsumfangs für die Eingriffe. Auch hier ist festzustellen, dass der Umfang der Baugebietsfläche bei den hier vorzusehenden großen Grundstücksgrößen noch ausreichend Spielraum für eine Kompensation innerhalb des Gebietes lässt. - Die Bestandsaufnahme hat keinerlei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Biotop ergeben. Die Fläche ist als Ackerfläche in der Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes geführt und wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig bewirtschaftet. Sie lag im letzten Jahr brach. In dieser Zeit haben sich möglicherweise Pionierfluren nicht ausdauernder Arten angesiedelt, die durch den Bewirtschafter in regelmäßigen Abständen umgebrochen werden. - Die Beeinträchtigungen der Wasserzufuhr zum Grundwasser können durch Niederschlagswasserversickerung vermieden werden und bedürfen daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keiner detaillierten Beurteilung. - Die Erwähnung hier angeblich gefundener Arten der Rote Liste vermag nicht zu überzeugen. Der Untere Naturschutzbehörde liegen hierfür keine Nachweise vor und im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte kein Nachweis besonders geschützter Arten erbracht werden. Die Fläche bietet in der im Rahmen der Bestandsaufnahme vorgefundenen Ausprägung keinen geeigneten Lebensraum für die angeführten Arten. Ein kurzzeitiges Aufsuchen durch Nahrungsgäste kann zwar nicht ausgeschlossen werden, im Umfeld sind jedoch Nahrungsangebote mit besserer Eignung vorhanden. - Der Hinweis betrifft nicht das Flächennutzungsplanverfahren. Insoweit der Bürger gegen den Bewirtschafter Rechtsverstöße geltend macht, wird auf den Rechtsweg verwiesen.
---	---

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

- Aufgrund des partiell hohen Grundwasserstandes sowie dem Auftreten von Staunässe hält der Bürger im Übrigen eine Bebauung ebenso für äußerst unangebracht. Dazu gehört natürlich auch, dass es sich hier um ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung handelt. - Zum anderen würde es hier bei einem künftig, möglichen Verlauf der A 39 eine unnötige Belastung für die geplante Wohnsiedlung geben. - Es lassen sich für Bokensdorf ausreichend alternative und umweltverträglichere Entwicklungsmöglichkeiten benennen. So schlägt der Bürger anstatt dieser eine Bebauung nordöstlich der bereits bestehenden jüngeren Wohnbebauung Bokensdorfs vor. - Vom Zweckverband/Großraumverband Braunschweig wird auch gefordert, dass Bokensdorf seinen Eigenbedarf decken soll. Hier wurde genannt ca. 25 Bauplätze auf 10 Jahre. Welches mit den noch vorhanden, noch nicht bebauten Bauplätzen und der Verlängerung unter den Eichen(Eigentümer Dieter Ramme) geplanten Baugebiet mit ca. 11 Bauplätzen mehr als erfüllt ist. Ebenfalls das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hier wir ganz klar ein zusätzlicher, von der vorhandenen Bebauung losgelöster Ortsteil geschaffen. Da Bokensdorf durch das Wochenendgebiet, welches vermehrt für vollwertige erste Wohnsitze genutzt wird, schon einen nicht integrierten Ortsteil hat, sollte nicht noch ein "Problemgebiet" geschaffen werden. Im Wochenendgebiet ist mit erhöhten Verlagerungen des ersten Wohnsitzes dort hin -und der damit verbundenen zusätzlichen Einwohnerzahlerhöhung zu rechnen. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist zu berücksichtigen. In den vorhandenen Ortsteilen sind Bauplätze vorhanden, die den Eigenbedarf des Ortes für mehrere Jahre sichern. - Verlängerung "Unter den Eichen" 11 Bauplätze, derzeit in der Vermarktung durch Kranz Massivhaus, Weyhausen - Das "Asaro-Grundstück" mit etwa 8tsd. qm mit 1 Bauplatz - 1 Grundstück am Hagenkamp, teilbar auf 3 Grundstücke, veräußert durch die Gemeinde - 1 Grundstück am Hagenkamp auf der jetzigen Schutzbepflanzung. Der Vorgang sollte dem LK bekannt sein. - 3 Grundstücke im Willi-Müller-Ring, sollen demnächst durch die Gemeinde vermarktet werden. - mehrere Grundstücke im Wochenendgebiet, auch hierzu liegen dem LK sicher die Unterlagen vor - X Grundstücke als Nachverdichtung im Mühlenweg, auch diese sollten bekannt sein - zusätzlich eine gewisse Anzahl X an Grundstücken in privater Hand. Leider hat - In Summe 19 +X bekannte Baugrundstücke. Nach Aussage des Zweckverbandes ist für Bokensdorf ein Bedarf von bis zu 25 Grundstücken in den nächsten 10 Jahren zu erwarten, um den Eigenbedarf zu decken. Dies ist hiermit geschehen! - Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden nicht berücksichtigt, nächste Haltestelle im Rundling, eine Haltestelle ist nicht geplant. Der Fußweg in Richtung Ort ist östlich der K28 vorhanden. Entfernung bis ca. 1,5 km. - Für den Bürger ist auch ein wichtiger Grund, dass die	- Die Bodenverhältnisse lassen eine generelle Eignung der vorgesehenen Bauflächen mit Wohngebäuden erkennen. Auch der Belang der Lage im Trinkwasserschutzgebiet wurde sachgerecht im Rahmen der Umweltprüfung gewichtet. Gegenüber der bisher zu erwartenden Beeinträchtigung durch die geplante gewerbliche Fläche verringert sich der Eingriff. - Es sind keine realistischen Varianten für die Führung der Autobahn A39 erkennbar, die eine Beeinträchtigung des Wohngebietes verursachen könnten. (vergleiche einführende Bemerkungen) - Diese Alternativen wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft (Seite 28) und als ungeeignet zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellung verworfen. - Die Forderungen des Zweckverbandes Großraum Braunschweig wurden inzwischen konkretisiert. Der Zweckverband stimmt der Planung unter Auflagen zu. Der Flächennutzungsplan wird für die gesamte Samtgemeinde aufgestellt. Es ist daher der Bedarf der Samtgemeinde zugrunde zu legen, wie dies in der Begründung getan wurde. Die vom Bürger vorgeschlagenen Alternativen erfüllen nicht die städtebaulichen Zielstellungen für Bokensdorf, der Stärkung des alten Ortskernes, sondern führen nur zu Anlagerungen an den Nordteil des Ortes. Eine zukunftsfähige Struktur für Bokensdorf kann damit nicht geschaffen werden. Durch die bereits seit Jahrzehnten immer wieder vorgenommenen Erweiterungen im Nordteil von Bokensdorf hat sich dieser Teil verselbständigt ohne eine eigene Mitte auszuprägen. Mit der neuen Planung soll nun ein größerer Entwicklungsschritt vorgesehen werden, der eine langfristige Perspektive für Bokensdorf eröffnet, den historischen Ortskern wieder als funktionierende Ortsmitte auszuprägen. Es ist zutreffend, dass hierfür ein neuer Siedlungsbereich geschaffen wird. Dieser ist jedoch integriert in das durch die Sportanlagen, den Golfplatz und die Gärtnerei geprägte Umfeld. Die Belange der Erhaltung, der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§1 Abs.6 Nr.4 BauGB) erfordern gerade die Schaffung zukunftsfähiger Gesamtstrukturen, die durch ständige Anlagerungen an vorhandene Ortsteile nicht zu erreichen sind. Die Entwicklung im Süden von Bokensdorf wird nachhaltig zur Funktionsstärkung des historischen Ortskerns führen. Sie entspricht damit den Zielen des §1 Abs.6 Nr.4 BauGB. Auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden beachtet. Es wird eine ohnehin für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche überplant, die zu dem durch vorhandene Gehölzstrukturen bereits gut eingegrünt ist. Die vom Bürger aufgezeigten Alternativen vermögen das grundsätzliche Erfordernis, die Ortsstruktur von Bokensdorf neu zu orientieren, nicht leisten. - Der Hinweis betrifft die Erschließung. Eine neue Bushaltestelle soll am Baugebiet hergestellt werden. Damit kann gleichzeitig die Einbindung des Sportplatzes verbessert werden.
---	---

Mehrheit der Bokensdorfer Bürger gegen das Baugebiet am Golfplatz ist! Dieses wurde durch die Befragung vieler Bürger in Bokensdorf durch die Bürgerinitiative Bokensdorf bestätigt. - Teilbereich 3 Osloß Die Überplanung dieses idyllisch gelegenen Allertalhangbereiches am Rand des FFH-Gebietes Allertal lehnt der Bürger ebenfalls ab. Gerade durch die exponierte Hanglage würde das gesamte angrenzende und weiträumige Allertal aus landschaftlicher Sicht total verschandelt werden und gerade weil es sich hier um den Ortseingangsbereich und auch um ein schon seit ca. 1933 existierendes Landschaftsschutzgebiet handelt. Dabei sollte beachtet werden, dass zum Allertal auch die Hanglagen zu rechnen sind, auch wenn diese leider nicht explizit in das Landschaftsschutzgebiet mit einbezogen wurden. Aber das konnte ja unsere Vorfahren nicht ahnen, dass hier einst in diesem Umfang die Landschaft ruiniert wird. Zum anderen sollte hier von einer weiteren Bebauung am Ostrand von Osloß abgesehen werden, da hier bereits eine optimale landschaftliche Eingrünung und Fassung des Ortsandes vorhanden ist. Eine landschaftliche Bereicherung wird es hier nicht geben, gerade auch weil sich die bebaute Hanglage nicht durch eine Eingrünungsmaßnahme oder Sichtschutz retuschieren lassen würde. Des Weiteren befindet sich am Ostrand des geplanten Baugebietes ein Seitentälchen des Allertales, welches mit wertvollem Feuchtgrünland als auch Feuchtgebüsch und anderen Feldgehölzen bestanden ist. Eine nicht vertretbare Beeinträchtigung ist somit auch hier vorprogrammiert. Angesichts der Versiegelung ist im übrigen auch besonders auf das Schutzgut Wasser ein erheblicher, negativer Einfluss zu erwarten, da das Seitentalfließ hauptsächlich durch die Hanglagen gespeist wird und damit vermutlich nun vollends versiegen dürfte. Im Übrigen ist eine Kompensationsfläche unterhalb der 110 kV-Freileitung aus ökologischer Sicht vollständig abzulehnen. - Aus diesen Gründen möchte der Bürger die Gemeinde Osloß bitten, sich um die alternativen Bereiche im Norden und Westen zu bemühen. Allerdings ist die ablehnende Begründung im F-Plan dafür nicht ansatzweise nachvollziehbar und auch insbesondere zu den Weyhausener Baugebietsplanungen entlang der 110 kV-Freileitung sehr widersprüchlich. Gerade durch die Nähe und landschaftliche Vorbelastung des Elbe-Seitenkanals bietet sich eine Bebauung im Westen geradezu an und südlich davon ist eine Eingrünung und Sichtschutz zum Allertal bereits vorhanden. Sicherlich sind hier Abstände einzuhalten, aber wieviel denn konkret? Genau betrachtet ist hier trotz allem doch noch immer eine ebenso große Bauflächenausweisung möglich!	- Diese Auffassung wurde nicht geteilt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben lediglich 7 Bürger Bedenken gegen das Baugebiet geäußert. - Die Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen hat das Erfordernis zur Darstellung weiterer Wohnbauflächen nachgewiesen. Die Standortalternativen wurden untersucht und das betroffene Gebiet als das Geeignteste befunden. Eine landschaftsgerechte Einbindung lässt sich einerseits durch grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung auf der Ebene der Bebauungsplanung zumindest teilweise erreichen. Andererseits ist bereits östlich des Baugebietes ein Feldgehölz vorhanden, welches eine Eingrünung bewirkt. Die Fläche ist landschaftsräumlich nicht der Allerniederung zuzurechnen. Die zu erwartenden Auswirkungen wurden im Umweltbericht thematisiert. Insgesamt rechtfertigen die Belange der bedarfsgerechten Wohnbaulandbereitstellung die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Flächen östlich des Plangebietes beinhalten zwar Feldgehölze aber kein Feuchtgrünland. Sie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Ihr wirksamer Schutz vor Beeinträchtigungen ist auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beachten. Dies betrifft auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die durch eine Niederschlagswasserversickerung angrenzend an den Gehölzbereich gemindert werden können. Die geplante Kompensationsfläche im Nordosten des Plangebietes unterhalb der 110 kV-Freileitung gewährleistet einen Abstand des Plangebietes zu den Gehölzbereichen im Norden. Die zusammenhängend überwiegend mit Mischwald bewachsenen Flächen bieten einen Lebensraum von hoher Wertigkeit für den Naturhaushalt. Durch die zwischengelagerten Kompensationsflächen sollen sie arrondiert und vor Beeinträchtigung geschützt werden. - Eine Erweiterung von Osloß nach Norden und Westen wurde verworfen. (vergleiche Begründung Seite 28) Wie bereits dargelegt, sind dafür städtebauliche Gründe maßgebend. Abweichend von Weyhausen, welches sich bereits über die 110 kV-Freileitung im Norden entwickelt hat, wird Osloß von dieser Leitung bisher noch begrenzt. Eine Überschreitung dieser Grenze wäre nur dann gerechtfertigt, wenn eine Siedlung von eigenem Gewicht handeln würde (wie bei Weyhausen). Weiterhin sind in diesem Bereich empfindliche und unbeeinträchtigte Lebensräume vorhanden, wohingegen die Bundesstraße B188 die Wertigkeit des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz einschränkt. Die im Norden vorhandenen Sportplätze mit den Lärmemissionen gerade zu den Erholungszeiten schränken darüber hinaus die Eignung des Gebietes für Wohnzwecke erheblich ein. Der Abstand von Osloß zum Elbe-Seitenkanal im Westen der Ortschaft beträgt ca. 500 Meter. Dieser Abstand wird aus Gründen der Sicherheit der Wohnbevölkerung als erforderlich angesehen, da der Kanal in Dammlage verläuft. Bei schweren Havarien, bei denen eine Dammbeschädigung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, könnte Kanalwasser in die tieferliegende Umgebung abfließen und dort großräumig erhebliche Schäden verursachen. Der Bereich soll daher von Bebauung freigehalten werden. Weiterhin ist beabsichtigt, westlich des Elbe-Seiten-Kanals eine Hähnchenmastanlage mit 35.000
--	---

- Im Übrigen findet der Bürger auch die Feststellung auf Seite 19 sehr interessant, dass hier in diesem Bereich kein Fledermausvorkommen nachgewiesen wurde. Vor allem wäre es sehr interessant zu erfahren, welcher Fachmann und welches Planungsbüro denn hier eine wissenschaftlich genormte Untersuchung vorgenommen hat? So sind doch am Wald- und Heckenrand im Sommer und Herbst regelmäßig Fledermäuse auf der Jagd anzutreffen. Insbesondere die abendliche Thermik am Hang lockt viele Insekten und damit auch Fledermäuse aus dem benachbarten FFH-Gebiet an. Auch wird aller Wahrscheinlichkeit nach der Fischotter entlang des Seitentälchenfließes trotz der B 188 regelmäßig anzutreffen sein. Es ist geradezu typisch, dass Fischotter solche nahen Jagdreviere zur Nahrungssuche mittels Überquerung solcher gefährlicher Straßen regelmäßig aufsuchen. Und der Fischotter ist nun mal, nachgewiesener Maßen im Bereich der Aller zwischen Weyhausen und Osloß heimisch. Daher ist für diesen Bereich sogar eine zuverlässige und zumindest einjährige FFH-Umweltverträglichkeitsprüfung dringend notwendig. - Teilbereich 4 - Weyhausen an der Autobahn A39 Tatsächlich handelt es sich bei dieser Fläche, um eine beinahe, geeignete Maßnahmenfläche. Allerdings ist diese nicht als Ausgleichsfläche für den F-Plan geeignet, da hier schon ohnehin eine großflächige-Allerrenaturierung vorgesehen ist, welche aber doch schon für eine ganz andere Ausgleichsmaßnahme des VW-Werkes vorgesehen ist. Außerdem bleibt es fraglich, ob sich lediglich durch eine Grünlandumnutzung die Bebauung ausgleichen lässt. Zum anderen kann es nicht sein, dass hier bereits schon z.T. Feuchtgrünland existiert und diese Fläche dennoch als Ausgleich angerechnet wird. Auch ist nicht geregelt, wer diese auch extensiv (ohne Düngung, etc.) nutzen soll und wird und dass der künftige Nutzer nicht dafür vielleicht an anderer Stelle eine Grünlandfläche umbricht! Als recht unglücklich ist jedoch auch die Nähe zur A 39 und der Ortslage von Warmenau zu sehen! - Teilbereich 5 - Weyhausen Die vorgesehene Baugebietsausweisung zw. Tappenbeck und Weyhausen lehnt der Bürger ebenfalls ab, da diese zu einer kompletten Ortsverschmelzung beider Ortschaften führt und zum anderen konträr zu der in Planung befindlichen A39 Varianten 560 und 570 verläuft. Da es sich hier um ein bereits laufendes Verfahren handelt, ist eine solche Planung nach Meinung des Bürgers auch nicht zulässig. Auf diese Weise hätte die Ortschaft Tappenbeck auch nicht mehr die Möglichkeit, eine dringend benötigte Ortsumgehung zu realisieren, die zumindest nicht durch das ökologisch hochgradig schutzwürdige Kleine Allertal führen sollte. Selbst bei einem Bau der A 39 (575, 582) durch das Allertal, dürfte diese Umgehung notwendig werden, da viele LKW-Fahrer erfahrungsgemäß die Autobahn aufgrund der Maut umgehen zu versuchen. Und politisch ist auch nicht abzusehen, dass diesem Geschehen in naher Zukunft Einhalt geboten wird. Die vorgesehene Kompensationsfläche lehnt der Bürger ebenfalls ab, da es sich hier bereits um eine gewachsene, naturnahe Struktur handelt, die eher noch durch die geplante Bebauung gefährdet ist und zudem noch zum Teil von einem § 28a Biotop geprägt wird.	- Einheiten zu errichten. Ein weiteres Heranrücken an diese Emissionsquelle soll vermieden werden. - Wie bereits mehrfach dargestellt, ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nur eine Auswertung von vorhandenen Planunterlagen, ergänzt durch eine Grobkartierung vorgenommen worden. Im Rahmen dieser Grobkartierung wurden keine Gehölze festgestellt, die eine besondere Eignung als Fledermausquartier aufweisen. Der Fischotter oder für den Fischotter geeignete Lebensräume wurden nicht vorgefunden. Weitergehende Untersuchungen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich. Dies wurde im Beteiligungsverfahren nach §4 Abs.1 BauGB festgelegt. Die Umweltprüfung hat gemäß §2 Abs.4 Satz 3 BauGB nur das zu untersuchen, was bei dem Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Weitergehende Untersuchungserfordernisse bedingen die Konkretisierung der Planung in Form eines Bebauungsplanes und sind daher im Bebauungsplanverfahren zu erbringen. - Die Fläche befindet sich nicht in der Verfügung des VW-Werkes noch übt das VW-Werk die Planungshoheit in der Gemeinde Weyhausen aus. Es obliegt daher der Gemeinde, welchem Eingriff die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Ausgangszustand der Fläche bilanziert und dessen Wertigkeit ins Verhältnis zum geplanten und auf verbindlicher Grundlage herzustellenden Zustandes gesetzt, wodurch sich der Umfang der Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt ergibt, die als Kompensation für Eingriffe an anderer Stelle angerechnet werden kann. Es wird damit nur die Aufwertung berücksichtigt und nicht der Ausgangszustand. Dies berührt jedoch vor allem die Belange der Bebauungsplanung. Auch ist die konkrete Umsetzung nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. - Das Zusammenwachsen der Orte an dieser Stelle ist bereits durch die inzwischen realisierte Planung von Seiten der Gemeinde Tappenbeck bis an ihre Gemarkungsgrenze vollzogen. Die gemischte Baufläche südlich des Änderungsbereiches 5 gehört bereits zur Gemeinde Weyhausen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorarbeiten zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Raumordnungsverfahren der Autobahn A39 können die Varianten 560 und 570 nicht mehr als realistische Alternativen angesehen werden. Sie werden auch durch die Samtgemeinde Boldecker Land grundsätzlich abgelehnt. Das laufende Raumordnungsverfahren entfaltet keine Bindungswirkungen für die Samtgemeinde, insofern steht es der Samtgemeinde offen, in den betroffenen Bereichen eigene planerische Ziele darzustellen. Eine Ortsumgehung für die Gemeinde Tappenbeck auf der westlichen Seite des Ortes wird gleichfalls durch die Samtgemeinde abgelehnt. Auf der Westseite des Ortes befinden sich die besonders immissionsempfindlichen Wohnnutzungen. Weiterhin ist eine konfliktfreie Trassenführung hier nicht mehr möglich. Ebenso wie beim Teilbereich 4 wird der Umfang der auf der Fläche zu erreichenden Kompensation durch einen Vergleich des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand
--	--

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

	- Teilbereich 6 - Weyhausen Einer Bebauung im Teilbereich 6 stimmt der Bürger nur im südlichen Bereich zu, also von der B 188 bis zur 20 kV Freileitung. Dies allerdings auch nur eingeschränkt, da es aufgrund einer angrenzenden Wüstung möglicherweise zu einer nicht vertretbaren Kulturgutzerstörung kommen könnte. Wissenschaftlich begleitete Sondierungen - schon im Vorfeld der Bebauung - wären daher auch sehr angebracht. - Eine angrenzende Bebauung zum Naturdenkmal Silbersee hin, wird abgelehnt, da es hier sonst zu einer nicht vertretbaren, ökologischen Abschottung und Verinselung des Naturdenkmales kommen würde, was auch nicht ansatzweise im Umweltbericht reflektiert wird, noch sich angemessen in der Kompensationsflächenermittlung widerspiegelt. Des Weiteren befindet sich am Nordwestrand ein Feuchtbiotop und Gewässer, welches u.a. auch von der Jägerschaft als "Biotopgestaltungsmaßnahme" bepflanzt wurde. Eine Kompensationsfläche unterhalb der 110 kV-Freileitung ist aus ökologischer Sicht vollständig abzulehnen. Anstatt dessen fordert der Bürger, in Absprache mit örtlichen Vertretern der Landwirtschaft bzw. Grundeigentümern, eine zusammenhängende Fläche für eine kompakte Ersatzmaßnahme in der Nähe, nicht aber direkter Umgebung des Baugebietes. Das gleiche gilt übrigens stets auch für alle anderen Kompensationsmaßnahmen.	ermittelt. Die Festsetzung dient auch dem Schutz der dort vorhandenen Biotope. - Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt. - Diese Auffassung wird seitens der Samtgemeinde nicht geteilt. Auch die Untere Naturschutzbehörde hat bezüglich der Flächenausweisung keine Bedenken. Der Bereich des Silbersees stellt als ehemalige Bodenabbaufäche ein kleinräumiges Naturdenkmal dar. Das Plangebiet wird durch die Kreisstraße K28 vom Silbersee getrennt. Die Fläche ist landschaftlich ausgeräumt und weist bis auf die geschilderte Biotopgestaltungsmaßnahme keine Gehölzbereiche auf. Die Biotopgestaltungsmaßnahme kann in die Gestaltung des Gebietes einbezogen und erhalten werden. Die Flächen unterhalb der 110 kV-Freileitung sind aus Gründen des Immissionsschutzes nur eingeschränkt baulich nutzbar und sollen als Grünflächen gestaltet werden. Sie dienen nicht nur dem Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt, sondern auch als das Plangebiet gliedernde Grünflächen (wohnungsnaher Freiraum). Ihre aus ökologischer Sicht geringe Bedeutung ist bei der ökologischen Bilanzierung im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten. Die Samtgemeinde strebt an, die Eingriffe durch die Wohnbebauung möglichst innerhalb der Gebiete zu minimieren, um keinen zusätzlichen Flächenentzug landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen zu benötigen. Das Erfordernis zusätzlicher Kompensationsflächen ist somit nicht erkennbar.
5.	- Gegen das Baugebiet am Bokensdorfer Golfplatz muss der Bürger Bedenken anmelden. - Aus geschichtlicher Sicht ist Bokensdorf in zwei Ortsteilen aufgeteilt. Zum Einen der historische Rundling, der auf die Gründung des Ortes zurück weist, zum Anderen der Siedlungsbereich im Norden. Zusätzlich hat der Ort noch einen schwer zu integrierenden Wochenendbereich, mit stark zunehmender Umgestaltung der Ferienhäuser in vollwertige Wohnhäuser. Hier noch einen weiteren zusätzlichen eigenständigen Ortsteil zu schaffen, der völlig losgelöst von der vorhandenen Bebauung steht, ist ortsplanerisch abzulehnen. Auf Jahre hinaus werden Möglichkeiten der baulichen Integration des Wochenendgebietes an den Ort verhindert. Der Bürger selbst wohnt erst seit etwas mehr als 5 Jahren in Bokensdorf im historischen Rundling. Und er musste am eigenen Leib erfahren wie schwer die Integration und der Kontakt zu den anderen "Ortsteilen" ist. Daher ist ein weiterer "Ortsteil" für ihn nicht sinnvoll.	- Der Auffassung des Bürgers wurde nicht gefolgt. Die Schilderung der Teilung der Ortslage in die verschiedenen Bereiche ist nachvollziehbar und zutreffend. Die vom Bürger daraus gezogenen Schlussfolgerungen sind nicht zwingend, da eine Zweiteiligkeit des Ortes keinen besonderen städtebaulichen Wert darstellt. Gerade durch die Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Süden soll der alte Ortskern (Rundling) wieder stärker in die Mitte des Ortes rücken. Der Schaffung eines neuen Siedlungskörpers, angelagert an die Nutzungen des Golfplatzes und des Sportplatzes, ist hier der Vorzug vor einer weiteren Wohngebietsanlagerung an den Nordteil zu geben, da ansonsten ein weiterer Funktionsverlust für den alten Rundling eintreten würde. Durch die Arrondierung von Bokensdorf im Süden kann eine neue städtebauliche Struktur geschaffen werden, die ein Gegengewicht zum stark gewachsenen Nordteil von Bokensdorf schafft und damit auch die Integration der beiden bestehenden Ortsteile verbessern wird (es wird auf Punkt 3.1.3. Seite 9 der Begründung verwiesen).
6.	- Die Bürger haben von Bekannten erfahren, dass eine Flächennutzungsplanänderung für die Gemeinde Osloß vorliegt. Sie sind Anlieger vom Dachsring und legen hiermit Einspruch ein. Ferner haben die Bürger keinen Aushang im Gemeindekasten gefunden, warum nicht?	- Der Einspruch wurde nicht begründet und beinhaltet daher keine konkreten Anregungen, die der Abwägung bedürfen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch die Samtgemeinde Boldecker Land. Die Bekanntmachungen richten sich nach der Hauptsatzung der Samtgemeinde. Sie erfolgt im Aushangkasten vor dem Rathaus in Weyhausen. Die Bekanntmachung wurde den Mitgliedsgemeinden zur

Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

		Veröffentlichung zugeleitet. Ob dies die Mitgliedsgemeinden durchführen, liegt in ihrem Ermessen.
7.	Stellungnahme der Stadt Wolfsburg - Sie teilen mit, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 dargestellten Wohnbauflächen nahezu ausgeschöpft sind. Die Bedarfsermittlung der Bauflächen beruht auf einer ins Jahr 2015 fortgeschriebenen Bevölkerungsvorausrechnung. Die Samtgemeinde Boldecker Land geht auf der Basis der vorliegenden Prognosen von einem Einwohnerzuwachs von 11 % in den nächsten 10 Jahren aus. Die Einwohnerzahl würde sich damit von derzeit ca. 9.830 auf 10.900 im Jahr 2015 erhöhen. Daraus resultiert ein Bedarf von ca. 480 WE. Aus der Verringerung der Haushaltsgrößen und einer Mobilitätsreserve ergibt sich ein weiterer Bedarf von ca. 290 WE, so dass als Summe ein Bedarf von ca. 770 WE in den nächsten 10 Jahren resultiert. Die Zahl der Haushalte würde somit von ca. 4.060 auf 4.840 WE (ca. 19 %) steigen. Die dargestellte Einwohnerentwicklung der Jahre 2000 - 2004 des Boldecker Landes weist zwar immer noch eine Steigerung der Bevölkerungszahlen auf; jedoch mit einer erheblichen Abnahme der Steigerungsraten. Im Jahr 2001 betrug der jährliche Zuwachs noch 2,17 % - in 2004 wuchs die Bevölkerung jedoch nur noch um 0,83 %. Die Bevölkerungsvorausrechnung beruht auf einer Trendvariante, die bis zum Jahr 2015 von einem Zuwachs von ca. 12,9 % ausgeht. Die Szenariovariante berücksichtigt die Entwicklungen in Wolfsburg - hier das Wohnbauflächensofortprogramm in einer Größenordnung von 5.000 WE. Die Szenariovariante unterstellt eine sofortige Wirkung des Sofortprogramms; d.h. der Suburbanisierungsprozess würde sofort gestoppt. Der Gutachter weist im weiteren Verlauf darauf hin, dass diese Wirkung nicht eintreten konnte, da der planerische Vorlauf für das Sofortprogramm berücksichtigt werden muss. Diese Vorlaufphase ist weitgehend beendet und in diesem Jahr werden ca. 500 WE, in 2006 ca. 770 und in 2007 ca. 490 WE zur Verfügung gestellt. Die Wartelisten auf ein Baugrundstück in Wolfsburg lassen erwarten, dass damit ein großer Teil der Bauwilligen in Wolfsburg bedient werden kann. Die Stadt Wolfsburg unternimmt erhebliche Anstrengungen, um der ansässigen Bevölkerung ein geeignetes Grundstück oder eine entsprechende Wohnung zur Verfügung zu stellen. - Wie die oben dargestellten Zahlen belegen, sind die Bevölkerungszuwächse in den letzten Jahren in den einzelnen Gemeinden des Boldecker Landes doch erheblich zurückgegangen, was mit den Baulandentwicklungen Wolfsburgs im Zusammenhang steht. Mit einem weiteren Ansteigen der Ausweisung von Baugrundstücken in Wolfsburg dürfte sich somit der Wohnflächenbedarf im Boldecker Land weiter verringern. Die angenommenen Wachstumsraten mit bis zu 18 % in Weyhausen in den nächsten 10 Jahren dürften somit sehr hoch gegriffen sein, da die Stadt Wolfsburg neben dem Einfamilienhausprogramm weiterhin beabsichtigt, die Kernstadt zu stärken und hier weiteres Wohnflächenpotential zu erschließen. Auch im Hinblick auf die sich abzeichnenden wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen und Weichenstellungen ist davon auszugehen, dass die Zuwachsraten der letzten Jahre nicht fortzuschreiben sind. - Es wird in der Zukunft vielmehr darauf ankommen,	- Den Anregungen der Stadt Wolfsburg wurde nicht gefolgt. Die Stellungnahme der Stadt Wolfsburg erfolgte im Beteiligungsverfahren nach §4 Abs.1 BauGB. Eine erneute Stellungnahme liegt nicht vor. Es wird daher die Stellungnahme vom 21.12.2005 in die Abwägung eingestellt. - Die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen für die Samtgemeinde Boldecker Land beruht auf einer Prognose des Statistischen Landesamtes Niedersachsen. Diese Trendvariante, die für das Jahr 2020 von 11153 Einwohner ausgeht, wurde aufgrund der erwarteten Wirkungen des Sofortprogrammes für den Wohnungsbau in Wolfsburg um 250 Einwohner gemindert. Für die Wirksamkeit von Sofortprogrammen zur Wohnbaulandentwicklung liegen für den Planungszeitraum bisher noch keine Vergleichsuntersuchungen vor, so dass jedes Szenario weitgehend auf Annahmen beruhen muss, wie dies auch für die Prognose des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt. Bisherige Erfahrungen in Vergleichsräumen (z.B. Anfang der 90er Jahre im Rhein/Neckar-Raum) belegen die eher marginalen Auswirkungen solcher Programme auf die Gesamtentwicklung. Wenn die Stadt Wolfsburg aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszuwächse im Boldecker Land im Jahr

Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

	die vorhandenen Potentiale auszubauen und zu stärken.	2004 eine Wirkung des Sofortprogrammes in erheblichem Umfang unterstellt, so muss dem entgegen gehalten werden, dass hierfür auch die unzureichende Baulandbereitstellung in der Samtgemeinde in den Jahren 2004 / 2005 als Grund herangezogen werden kann. Die Wachstumsrate von 18% in Weyhausen basiert nicht auf einer Prognose der Nachfrage im Ort selbst. Sie kommt nur zustande, da gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Weyhausen der wesentliche Einwohnerzuwachs des Boldecker Landes zu konzentrieren ist, da Weyhausen diese Schwerpunktaufgabe im Regionalen Entwicklungsprogramm zugewiesen wurde. Im Sinne des Siedlungsleitbildes der dezentralen Konzentration war daher in Weyhausen der Schwerpunkt für die Einwohnerentwicklung zu setzen. Insgesamt ist festzustellen, dass auch nach Umsetzung der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde ein berechnetes Defizit von ca. 300 Wohnungen für den Planungszeitraum im Boldecker Land besteht. Die jetzt dargestellten Wohnbauflächen würden somit auch bei einer Entwicklung auf nur 10.300 Einwohner (600 Einwohner weniger) benötigt werden. Letztendlich ist es daher für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes unbeachtlich, wenn sich die Entwicklung gegenüber der Prognose etwas verringern würde.
8.	Stellungnahme der Deutschen Telekom AG - Gegen den Flächennutzungsplan hat die Deutsche Telekom AG keine Einwände. Die Deutsche Telekom AG weist jedoch auf folgendes hin: Die Deutsche Telekom AG wird zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben. - Derzeit kann folgendes angegeben werden: In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne an allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden, d.h., die Deutsche Telekom AG bittet zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden. - Die Deutsche Telekom AG macht darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Deutsche Telekom AG beantragt daher folgendes sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen	- Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises in die Begründung wurde nicht gefolgt. - Gegenstand des Flächennutzungsplanes gemäß §5 BauGB ist es, die Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen darzustellen. Die von der Deutschen Telekom AG angeregten Aussagen betreffen die Erschließung von Baugebieten. Diese wird nicht im Flächennutzungsplan geregelt. Aufgabe der Begründung (Erläuterungsbericht) ist es, die Darstellungen des Planinhaltes des Flächennutzungsplanes zu begründen. Für Hinweise zur Erschließung von Baugebieten ist die Begründung nicht vorgesehen. - Die Hinweise betreffen ebenso die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung). Sie sind für das vorliegende Flächennutzungsplanverfahren ohne Relevanz.

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. - Im Planbereich, insbesondere dem Teilbereich 6 (Weyhausen Nordwest, d.h. am Weg mitten durch das geplante Wohngebiet in Ost-West-Richtung), ggf. auch am Teilbereich 5 (Weyhausen Nordost, d.h. an der westlichen Seite des Weges am Rand des geplanten Mischgebietes) befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com, mit zum Teil überörtlicher Bedeutung, die über entsprechende Mitbenutzungsverträge (Gestattungsverträge) gesichert sind. Damit auf diese Telekommunikationslinien schon jetzt bei der Flächennutzungsplanung Rücksicht genommen werden kann, hat die Deutsche Telekom AG diese in den beigelegten Plänen dargestellt und gibt dazu ergänzend folgende Erläuterung: Die Planung und daraus die Bauausführung sollte in Abstimmung mit der T-Com so erfolgen, dass diese Telekommunikationslinien nach Möglichkeit erhalten bleiben und nicht verändert oder verlegt werden müssen, um die Aufwendungen bei Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich zu halten. Sollten dennoch Veränderungen oder Verlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG notwendig werden, so bittet die Deutsche Telekom AG, sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können. - Aber erst im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne, bzw. wenn der Deutsche Telekom AG die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen, kann die Betroffenheit und ggf. die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen erkannt werden. - Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Die beigelegten Pläne dienen nur zur Orientierung/zu Planungszwecken. - Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgen aus Sicht der Deutschen Telekom AG keine Angaben, da die Belange der Deutschen Telekom AG diesbezüglich nicht betroffen sind. - Eigene Planungen existieren für die betroffenen Bereiche derzeit nicht.	- Über die Möglichkeiten der Erhaltung der Leitungsführungen oder das Erfordernis zur Verlegung ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu entscheiden. Die Fristen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf Bebauungsplanverfahren. - Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Erschließungsplanung.
--	---

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

9. Stellungnahme des Landkreises Gifhorn - Bau- und Planungsamt Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden. - Kreisstraßenbaulastträger Betroffen von den Ausweisungen der 2. F-Planänderung ist a) Kreisstraße 28 (freie Strecke) südlich Bokensdorf durch die Teilfläche 2 und b) Kreisstraße 28 (freie Strecke) nördlich Weyhausen durch die Teilfläche 6. - zu a) Teilfläche 2 Einer direkten Erschließung der Wohnbauflächen zur freien Strecke der Kreisstraße kann nicht zugestimmt werden. Die Planungen zur Anbindung der Erschließungsstraße an die K28 hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in enger Abstimmung mit dem Landkreis, Amt 61, zu erfolgen. Die Regelungen des § 24 NSÜG sind ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten. - zu b) Teilfläche 6 Die Art der Erschließung der westlich der Kreisstraße 28 gelegenen Bauflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Landkreis Gifhorn, Amt 61 abzustimmen. Um zukünftigen Erfordernissen Rechnung tragen zu können, sollte eine Teilortsumgehung der Kreisstraße 28 in Verlängerung der vorhandenen Umfahrung Weyhausens über die B188 hinaus im F-Plan dargestellt und die notwendigen Flächen hierfür freigehalten werden. - Untere Wasserbehörde Die Ortslagen Bokensdorf und Tappenbeck liegen im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen- Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. I.R. stehende Schutzzone befindet sich im Verfahren. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11. 10. 1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom April 1995 - zu berücksichtigen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten - Ausgabe 1982 - (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen. - Untere Naturschutz- und Waldbehörde Teilbereich 1 - Gemeinde Tappenbeck: Seitens der Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Planung die Auswirkungen auf das Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen sind. Es sollten Maßnahmen getroffen werden, die einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zur Sport- und Spielanlage gewährleisten. - Teilbereich 2 - Gemeinde Bokensdorf: Wesentlicher Grundsatz bei der Bauleitplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Dabei ist auch darauf zu achten, dass bisher nicht bebaute größere zusammenhängende Landschaftsteile erhalten	- Den Anregungen des Landkreises Gifhorn wurde teilweise gefolgt. - Eine direkte Erschließung von der Kreisstraße K28 ist nicht vorgesehen. Die Belange der Erschließung des Baugebietes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen. - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Anbindungen werden mit dem Landkreis im Rahmen der Bebauungsplanung abgestimmt. Die Flächen, die für eine Verlegung der Kreisstraße K28 westlich der Ortslage Weyhausen in Frage kommen, befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Sie werden durch die dargestellten Bauflächen nicht in Anspruch genommen und aufgrund der unveränderten Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auch für eine zukünftige Straße freigehalten. Die Straße untersteht als Kreisstraße nicht der samtgemeindlichen Planungshoheit. Eine nachrichtliche Übernahme als überörtliche Hauptverkehrsstraße ist nur dann möglich, wenn der Landkreis bereits konkrete Planungsabsichten vorlegt. - Die Schutzzonen schließen eine Bebauung mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der baulichen Nutzung nicht aus, sondern stellen nur Anforderungen an die Ableitung von Oberflächenwässern und an den Bau von Schmutzwasserableitungen, die im Rahmen der Erschließung der Baugebiete zu berücksichtigen sind. - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er findet im Rahmen nachfolgender Planungen Berücksichtigung. Aufgrund der Größe der Fläche ist eine wirksame Eingrünung des Sportbereiches innerhalb der dargestellten Fläche für sportliche Zwecke möglich. - Die nebenstehende Auffassung des Landkreises Gifhorn wurde durch die Samtgemeinde Boldecker Land nicht geteilt. Die betroffene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche
--	--

bleiben. Ein solcher unbebauter Landschaftsbereich befindet sich südlich des Rundlings bis zu den Ortschaften Osloß, Weyhausen und Tappenbeck. Wesentlich schonender für Natur und Umwelt ist eine Siedlungsentwicklung im Norden von Bokensdorf. Hier gibt es zahlreiche Grundstücke, die sich für eine Bebauung zur Arretierung der bestehenden Siedlungen eignen. Die Begründung, dass durch die Siedlungsentwicklung der Rundling als Ortsmitte stärker geprägt werden soll, ist nicht nachzuvollziehen. Innerhalb des Rundlings gibt es keine Infrastruktureinrichtungen, die dies begründen würden. Vielmehr findet eine weitere Zersplitterung der Ortschaft Bokensdorf statt. Bei einer erheblichen Steigerung der Einwohnerzahl sind auch weitere Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Diese werden sich voraussichtlich im nördlichen Teil des Ortes entstehen. Dies bedeutet für die Bewohner des neu geplanten südlichen Wohngebietes unnötig lange Wege. - Im Erläuterungsbericht wird angeführt, dass innerhalb des Gebietes Pflanzstreifen zum Ausgleich ausgewiesen werden sollen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen diese Pflanzstreifen erhebliche Bedenken. Wie auch die Erfahrungen im Samtgemeindegebiet Boldecker Land zeigen, handelt es sich hierbei zu über 95 % um Scheinfestsetzungen, die von den Grundstückseigentümern nicht umgesetzt werden. Bei der Ausweisung größerer neuer Wohngebietsflächen sollte darauf geachtet werden, dass auch innerhalb der Bauflächen zusammenhängende Grünflächen z.B. durch die Anlage von Streuobstwiesen, Eichenhainen, Gewässerflächen usw. entstehen. Grünflächen innerhalb der Bebauung, wie sie insbesondere in den alten Ortskernen vorkommen, sind für ein gesundes Wohnumfeld zwingend erforderlich. Dies wird bei den meisten neuen Wohngebieten nicht beachtet. Straßenbegleitende Baumpflanzungen können zusammenhängende Grünflächen nicht ersetzen. - Teilbereich 3 - Gemeinde Osloß: Aus Sicht der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplante Waldumwandlung. 1999 wurde gemeinsam mit der	Baufläche dargestellt und war damit bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Nördlich der Fläche befindet sich eine Gärtnerei, westlich der Golfplatz ebenfalls mit baulichen Anlagen und östlich der Sportbereich mit baulichen Anlagen. Hierbei von zusammenhängend unbebauten Bereichen zu sprechen, ist nicht sachgerecht. Der plangegebene Eingriff in Natur und Landschaft ist bei einer Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen erheblich geringer als bei einer Ausdehnung von Wohnbauflächen in bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen. Die Flächen nördlich von Bokensdorf sind in gleicher Weise Bestandteil des zusammenhängend unverbauten Bereiches nördlich von Bokensdorf, der noch erheblich größer ist und bis Grußendorf, Westerbeck und Barwedel reicht. Die Aussage, dass im Rundling keine Infrastruktureinrichtungen in Bokensdorf vorhanden sind, zeigt offensichtlich eine mangelhafte Ortskenntnis. Im Rundling ist nicht nur das Gemeindehaus als Verwaltungseinrichtung vorhanden, sondern auch der Kindergarten. Der Sportplatz befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes. Im Nordteil sind hingegen mit der Feuerwehr und dem Friedhof nur gering frequentierte Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Einer Arrondierung des Nordteils durch weitere Bebauung stehen Belange der Abwasserverrieselung, die hier stattfindet, entgegen. Weiterhin ist das Anlagern von Siedlungsbereichen im Norden städtebaulich nicht vertretbar, da der alte Ortskern immer stärker in Randlage rückt und ständige Arrondierungen des Nordteils nicht zu einer städtebaulich tragfähigen Gesamtlösung führen. Die Erweiterung der Ortslage nach Süden durch eine eigenständige städtebauliche Struktur erscheint als konsequentere und zukunftsorientierte städtebauliche Lösung. Dass das Plangebiet im Süden vom historischen Ortskern Abstand hält, ist aufgrund der schützenswerten Siedlungsform und der naturräumlich wertvollen Randbereiche des Rundlings erforderlich. Dennoch haben die Bürger im Plangebiet erheblich kürzere Wege zur Kindereinrichtung, zum Sportplatz und zu Freizeiteinrichtungen und zum Gemeindehaus als die Bewohner im Norden von Bokensdorf. Die Argumentation des Landkreises ist in diesem Punkt nicht nachvollziehbar. - Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sondern nachfolgende Planungsschritte der verbindlichen Bauleitplanung. An dieser Stelle sei bereits angeführt, dass sich auf Grundlage des Baugesetzbuches 2004, welches im Rahmen der Umweltprüfung auch die verbindliche Überwachung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet vorschreibt, die Überprüfungsmöglichkeiten für die Festsetzung von Pflanzstreifen erheblich verbessert haben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die geeigneten Maßnahmen geprüft. Dies beinhaltet auch die Erwägung von Alternativen durch zusammenhängende Grünflächen innerhalb der Baugebiete. Auch diese Form des Ausgleichs wurde in der Begründung aufgenommen. - Den Bedenken der Naturschutzbehörde in Bezug auf die Waldumwandlung wurde gefolgt und die Darstellung der Waldfläche beibehalten. Die geplante Wohnbaufläche wurde um die Waldfläche im Entwurf
---	---

Gemeinde Osloß die Entwicklung dieses Waldbereiches besprochen. Dabei wurde festgelegt, dass dieser Waldbereich langfristig zu einem Laubholzbestand entwickelt wird (siehe Vermerk vom 04.02.1999 und Begründung zum Bebauungsplan "Jembker Berg II"). Bei der Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des Nieders. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung. Die Grundsätze dieses Gesetzes muss auch die Samtgemeinde bei der Bauleitplanung beachten. Danach ist Wald zur erhalten, erforderlichenfalls zu mehrten und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Diese Punkte wurden vor der Entwicklung des Bebauungsplanes "Jembker Berg" für diesen Waldbereich aus Sicht der Waldbehörde ausreichend und auch abschließend besprochen. Auch nach dem Baugesetzbuch sind insbesondere Waldflächen im Rahmen der Bauleitplanung zu erhalten und zu entwickeln. Die geplante Beseitigung dieses Waldbereiches widerspricht diesen genannten Grundsätzen, so dass aus Sicht der Wald- und Naturschutzbehörde eine Genehmigung dieser Teilfläche nicht möglich ist. Im Erläuterungsbericht wird als Begründung angeführt, dass es sich überwiegend um standortfremde Gehölze handelt und dass keine Verbindung zur offenen Landschaft mehr vorhanden ist. Hierzu ist anzumerken, dass bei Einhaltung der 1999 getroffenen Absprachen sich hier langfristig ein standortgerechter Gehölzbestand entwickeln würde. Das Potential für eine solche Entwicklung ist vorhanden. Die Isolierung des Waldbestandes stellt einen Planungsfehler dar und kann nicht als Begründung angeführt werden. So könnte z. B. parallel zur B 188 ein 20 m breiter Gehölzstreifen entwickelt werden. Eine Alternative wäre auch, parallel zu dem vorhandenen Weg eine Grünverbindung nach Norden zu schaffen. - Der östliche Teil des neuen Baugebietes wird durch eine Talsenke Richtung Aller begrenzt. Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft wäre es hier sinnvoll, einen mind. 15 m breiten naturnahen Gehölzstreifen parallel zum Graben als Ausgleichsmaßnahme zu entwickeln. - Teilbereich 4 - Gemeinde Weyhausen, Kompensationsfläche: keine Anregungen. - Teilbereich 5 - Gemeinde Weyhausen, gemischte Baufläche im Nordosten: Durch die Planung wird der Nordrand von Weyhausen neu geplant. Dabei ist darauf zu achten, dass hier ein harmonischer Übergang von den bebauten Flächen zur freien Landschaft entwickelt wird. Dies wird innerhalb des vorgesehenen Baugebietes nicht möglich sein. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bieten sich die nördlich gelegenen Flächen für eine Ortsrandgestaltung und für Ausgleichsmaßnahmen an. Bei der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen westlichen Fläche handelt es sich um eine ehemalige Bodenabbaufläche, die als Ausgleichsmaßnahme nicht herangezogen werden kann.	verkleinert. - Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt. Die Eingrünung gehört nach Auffassung der Samtgemeinde nicht zu den Grundzügen der Bodennutzung. Die Samtgemeinde teilt die Auffassung, dass eine Eingrünung des Standortes sinnvoll ist. Tiefe und Umfang der Begrünung bedürfen jedoch der Abstimmung auf den Grundstückszuschnitt und die Erschließung und sollen daher erst im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt werden. - Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde nördlich des Teilbereiches 5 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen darzustellen, wird nicht gefolgt. Die betroffenen Flächen sind für die Landwirtschaft gut geeignete Flächen. Bereits durch die vorliegende Planung werden der Landwirtschaft Flächen entzogen. Ein weiterer erheblicher Entzug für die Landwirtschaft geeigneter Flächen soll vermieden werden. Die Samtgemeinde sieht es daher als ausreichend an, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes am Rand der Gebiete Eingrünungen festzusetzen, die einen möglichst geringen Flächenentzug verursachen. Geeignete Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt sind im Bereich der Alleraue vorhanden. Sie weisen nur geringe Wertigkeiten für den Naturhaushalt auf. Die westliche Fläche (ehemals Bodenabbau) weist noch weiteres Potential für eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf. Sie ist daher für einen
--	---

- Teilbereich 6 - Gemeinde Weyhausen, Nordwest: Durch dieses Baugebiet wird der östliche Rand von Weyhausen vollständig neu entwickelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein besonderes Gewicht auf die Einbindung dieses Baugebietes in die freie Landschaft zu achten. Wesentlicher Faktor für die Entwicklung von Wohngebieten ist auch die Schaffung von Grünflächen im nahen Wohnumfeld. Bei der Planung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass nicht die gesamte Fläche in Einfamilienaußenparzellen eingeteilt wird. Grünverbindungen innerhalb des Baugebietes müssen für ein gutes Wohnumfeld vorhanden sein. Es wird deshalb vorgeschlagen, auch innerhalb des Wohngebietes Grünflächen zu entwickeln, wie sie in alten Dorfkernen vorzufinden sind. Geeignet wären z. B. Streuobstwiesen, Eichenhaine und Gewässerflächen. Bei der Neuentwicklung eines so großen Baugebietes ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes dringend anzuraten. - Umweltbericht: Der Umweltbericht enthält Empfehlungen für Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Bauleitplanung, die aus Sicht der Naturschutzbehörde für einen effektiven Ausgleich nicht geeignet sind. Dazu gehören randliche Gehölzstreifen und Festsetzungen auf privaten Grundstücken. Bei den Festsetzungen von Gehölzstreifen auf privaten Grundstücken handelt es sich nachweislich um Scheinfestsetzungen, die von den betroffenen Grundstückseigentümern nicht umgesetzt werden und die seitens der Behörden auch kaum durchsetzbar sind. Da es sich bei den zu entwickelnden Bebauungsplänen um Satzungen der Gemeinde handelt, sind diese auch für die Umsetzung zuständig. Die Erfahrungen auch im Samtgemeindegebiet "Boldecker Land" haben eindeutig gezeigt, dass die Grünstreifen auf den privaten Grundstücken nur zu Problemen mit den Grundstückseigentümern führen. Dies ist aus Sicht der Betroffenen auch nachvollziehbar, da solche Festsetzungen z. T. erheblich in die Gestaltungsfreiheit der neuen Grundstückseigentümer eingreifen. Insbesondere bei Randgrundstücken können solche Festsetzungen dazu führen, dass 30 - 50 % des Grundstückes durch Gehölzanpflanzungen bereits verplant sind. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten werden dadurch erheblich eingeschränkt. Im Vorfeld der Planung sollten deshalb auch die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer Berücksichtigung finden. Negativbeispiele wie z. B. in der Gemeinde Tappenbeck haben gezeigt, dass solche Planungen sogar die Änderung von Bebauungsplänen nach sich ziehen. Solche Folgen lassen sich vermeiden, indem auch die Ausgleichsmaßnahmen so geplant werden, dass sie später in der Praxis umsetzbar sind. - Untere Abfallbehörde Bodenschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Stellungnahme Aus Sicht des angewandten Boden- und Immissionsschutzes weist der Umweltbericht auf wesentliche Aspekte hin. Zu den o. b. Belangen ergeben sich dazu folgend aufgeführte Anmerkungen bzw. Hinweise: - Die im Umweltbericht aufgeführten und möglicherweise zu Beeinträchtigungen führenden Emissionsquellen, sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Wesentlichen wird hier auf die bestehenden Sportanlagen in Bokendorf und Tappenbeck und das Gewerbegebiet in Weyhausen	- teilweisen Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt geeignet. - Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zum Teilbereich 6 wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im wesentlichen Punkte, die erst im Rahmen der Bebauungsplanung sachgerecht abgearbeitet werden können und nicht die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge der Bodenordnung. Die Einordnung von Grünflächen als Naherholungsbereich in das Baugebiet setzt eine Erschließungsplanung für das Baugebiet voraus, die erst im Rahmen der Bebauungsplanung erbracht werden kann. Sie gehört nicht zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzügen der Bodenordnung. Als bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu beurteilender Grundsatz wurde die Anordnung von Grün- und Maßnahmenflächen unter der 110 kV-Freileitung dargestellt. - Die Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wurde seitens der Samtgemeinde nicht geteilt. Insbesondere seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2004 ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan ein Monitoring vorzuschreiben, welches eine effektive Kontrolle der Festsetzungen zu Anpflanzungen ermöglicht. Gerade Pflanzstreifen auf Privatgrundstücken ermöglichen bei Minimierung des gemeindlichen Unterhaltungsaufwandes einen eingriffsnahen und angemessenen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt. Umsetzungs- und Kontrolldefizite können nicht als Grund dafür angenommen werden, sinnvolle planerische Instrumente nicht einzusetzen. Dabei wird von einem maßvollen Einsatz bei angemessener Grundstücksgröße ausgegangen, der die einzelnen Grundstückseigentümer nicht unangemessen einschränkt. Da diese Festsetzungen erst in Bebauungsplänen zu treffen sind, wird bezüglich der Umsetzung auf diese Planungsebene verwiesen. - Die Hinweise werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.
---	--

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

hingewiesen. Für das Teilgebiet 6 werden u. U. die kommunalen Kläranlage Weyhausen sowie die nördliche gelegene Brechanlage zu berücksichtigen sein. - Das Altlastenkataster weist eine im Umfeld des Teilgebietes 5 befindliche Altablagerung im Norden von Weyhausen auf, die in den Planunterlagen bereits aufgeführt ist. Ferner wird derzeit geprüft, ob die ehemalige und bereits verfüllte Bodenentnahmestelle im nördlichen Anschluss an die vorstehend genannte Altablagerung Auswirkungen auf die Umwelt haben kann. Im Rahmen der weiteren Planung ist auf diese Belange einzugehen. - Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr Vorsorglicher Hinweis aus Sicht "Durchführung der Müllabfuhr": Die Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind laut Abfallentsorgungssatzung des LK Gifhorn zu beachten. In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten. Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen: Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0 \text{ m}$; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens $1,0 \text{ m}$; Lichtraumprofil (H x B): mind. $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$; Anwohner von Straßen, die die o. g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. - Kreisarchäologie Teilbereich 6 Weyhausen Nordwest: Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft einer mittelalterlichen Wüstung mit dem Namen "Zieleischen". Aus diesem Grund ist zumindest für die südliche Fläche mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb ist hier zwingend eine archäologische Baubegleitung der Erschließungsarbeiten nötig. Wenn dabei archäologische Funde und Befunde nachgewiesen werden können, müssen auch die restlichen zu bebauenden Flächen fachgerecht untersucht werden. Vor Baubeginn ist eine Planungsphase von ca. 2 Monaten einzukalkulieren. Die Kosten der archäologischen Untersuchung sowie der Baubegleitung sind vom Verursacher zu tragen. Darüber hinaus ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSCG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Zuwiderhandlungen können nach § 35 NDSCG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 E belegt werden.	- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die nachfolgende Bebauungsplanung. Die Bauflächen des Plangebietes halten einen ausreichenden Abstand von dieser Fläche. - Der Hinweis betrifft nicht die Flächennutzungsplanung, sondern die im Bebauungsplanverfahren festzulegende Erschließung von Baugebieten. - Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung und im Umweltbericht vermerkt.
2. Stellungnahme des Landkreises Gifhorn - Bau- und Planungsamt Gegen die F-Planänderung bestehen Bedenken. Nach Prüfung der F-Planänderung wurde zu der im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Fassung lediglich eine Änderung in Osloß festgestellt, die sich auf die Waldfläche bezieht. - Die Stellungnahme des ZGB im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB, die hier vorliegt, besagt, dass die Anpassung an die Ziele der Raumordnung im Bereich Bokensdorf nicht erfüllt wird und es auch fraglich ist, ob für die konkrete Planung insbesondere in den	- Die Stellungnahme des Zweckverbandes Großraumes Braunschweig wurde geändert. Es liegt eine aktuelle Stellungnahme vom 18.05.2006 vor, in der eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung unter Einhaltung von Auflagen

Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

	Bereichen Bokendorf, Osloß und Weyhausen ein Bedarf besteht. Auf eine weitere Darstellung bezüglich der Anpassung an die Raumordnung und der Bedarfsermittlung wird von hier aus verzichtet, da der ZGB dies in seiner Stellungnahme näher ausführen wird. Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden. - Untere Wasserbehörde - Es wird für Bokendorf eine Aussage zur Abwasserentsorgung vermisst. - Untere Abfallbehörde Bodenschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Stellungnahme: Gegen die beabsichtigte Planung gibt es aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. In den weiterführenden, verbindlichen Bauleitplanungen sind ggf. Maßnahmen gegen mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung festzusetzen. Dies käme insb. für die Planungen in den (möglichen) Einwirkbereichen der Sportanlagen in Bokendorf und Tappenbeck, der kommunalen Kläranlage in Weyhausen sowie des nördlich von Weyhausen gelegenen Gewerbegebietes bzw. des Sondergebietes (Brechanlage) in Frage.	festgestellt wird. - Unmittelbar randlich des Plangebietes befindet sich das Abwasserpumpwerk Bokendorf, an das die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. - Die Hinweise betreffen nachfolgende Bebauungspläne.
10.	Stellungnahme Landvolk Niedersachsen Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V. In obiger Angelegenheit schreibt der Kreisverband Landvolk Niedersachsen gleichzeitig für den Dachverband der Feldberechnung im Landkreis Gifhorn sowie der Kreisgruppe Gifhorn-Wolfsburg der ZJEN e. V. und tragen nach Rücksprache mit den Mitgliedern bezüglich der Planung wie folgt vor: I. Osloß - Die ausgewiesene Fläche, sowohl diejenige als Mischgebiet als auch die als Wohngebiet, beeinträchtigt in nicht unerheblichem Maße die Belange der Mitglieder. - Soweit vorgetragen wird, dass alternative Standorte für die Entwicklung von Osloß nur im Norden und Westen der Ortslage vorhanden sind, wird dem widersprochen. Bezüglich der B188 grenzt das Landschaftsschutzgebiet Alleraue mit Barnbruch nicht direkt an den Ort an. Auch dort ist eine Fläche vorhanden, welche als künftiges Siedlungsgebiet ausgewiesen werden kann. - Dem Hinweis, es entstände dort eine Solitärlage, die dem Landschaftsbild widerspräche, kann nicht gefolgt werden. Die Ausweisung der südlich der B188 liegenden Fläche Vor dem Hagen würde unmittelbar im Westen und Norden an die vorhandene Ortslage angrenzen. Es wird gefordert, diese Alternative in die Planung einzubeziehen. - Soweit die Planbegründung die Belange der Landwirtschaft unter Punkt 4.3. behandelt, kann der Argumentation ebenfalls nicht gefolgt werden. Die seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erhobenen Bedenken gegen die Heranrückung der Wohnbebauung in Teilbereich 3 an eine Hofstelle muss dieses Bedenken in vollem Umfang aufrechterhalten bleiben. Es wird geschrieben, dass annehmbar geringe Störungsgrade vorliegen, die eine Ausweisung als Mischgebiet nicht rechtfertigen. Diesem muss widersprochen werden. Der dort vorhandene landwirtschaftliche Betrieb muss als solcher im Bestand geschützt werden. Darüber hinaus muss die Entwicklungsmöglichkeit gegeben	- Den Anregungen des Landvolk Niedersachsen Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V. wurde nicht gefolgt. - Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf ihre Eignung als Siedlungsfläche geprüft. Die Fläche grenzt direkt an das FFH-Gebiet Allertal mit Barnbruch an. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bei einer Besiedlung der Fläche möglich ist. Die Fläche ist daher als Siedlungsfläche aus Gründen des Naturschutzes nicht geeignet. - Die Aussage, dass Solitärlagen entstehen werden, bezieht sich ausschließlich auf eine nördliche Erweiterung nördlich der 110 kV-Freileitung, diese Aussage ist zutreffend und wird aufrecht erhalten. - Wie bereits im Punkt 4.3. der Begründung angeführt, hat der Betrieb am Standort nicht seinen Betriebsschwerpunkt. Der wahrnehmbar geringe Störgrad des Betriebes verursacht bei dem vorhandenen Abstand von über 100 Metern nicht erkennbar Konflikte mit der Wohnnutzung. Der Betrieb betreibt bisher ausschließlich Freilandtierhaltung. Die neu geplante Bebauung rückt nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran als die bereits vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet Jembker Berg II. Eine Beeinträchtigung des Bestandes des Betriebes ist somit nicht erkennbar. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes an diesem

Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

bleiben. - Bezüglich der Zuwegung zu dem geplanten Gebiet ist darauf hinzuweisen, dass eine Erschließung von der B188 aus die weitere Entwicklungsmöglichkeit des bereits erwähnten Gebietes Vor dem Hagen für die Zukunft erheblich erschweren würde. Es muss die Befürchtung geäußert werden, dass eine dortige Erschließung die genannte Fläche auf Dauer von der weiteren Entwicklung ausschließt. Da diese, wie bereits oben ausgeführt, als erweiterte Siedlungsfläche durchaus zur Verfügung steht, kann Ihrem Vorschlag so nicht gefolgt werden. - Zurückkommend auf die nördlich des Plangebietes gelegene Hofstelle wird auf die entgegen der Annahme nicht unerhebliche Immissionsentwicklung des Betriebes verwiesen. Auf dem Hof wird Tierhaltung betrieben. Diese ist grundsätzlich immer mit verschiedenen Immissionen verbunden. Selbst eine planerische Abgrenzung durch entsprechende Randbepflanzung etc. ist erfahrungsgemäß nicht geeignet, das Konfliktpotential zwischen der künftigen Wohnbevölkerung und dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung auszuschließen. - Soweit eine Zuwegung zu dem Plangebiet über den Mühlenweg im Norden geplant ist, steht zu befürchten, dass der nördliche landwirtschaftliche Betrieb zu Anliegerkosten herangezogen wird, obwohl er durch einen entsprechenden Ausbau nur erhebliche Nachteile erfährt, wie wir im vorigen Punkt bereits beschrieben haben. Eine solche Vorgehensweise ist unter keinen Umständen vermittelbar. - Der vorhandene so genannte Bokensdorfer Weg in Nord-Süd-Richtung ist z. Z. ein landwirtschaftlicher Weg. Dieser wird genutzt, um die notwendigen Feld-Hof-Fahrten durchzuführen. Ein solcher Weg durch ein Wohngebiet ist nicht geeignet, künftige Konfliktpunkte zu vermeiden, im Gegenteil, erfahrungsgemäß werden bei der Querung von Wohngebieten mit den heutigen großen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten Schwierigkeiten auftauchen, die sich auch durch verkehrsregelnde Maßnahmen nicht lösen lassen. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung in einem Bebauungsplan ist bereits jetzt zu fordern, dass eine ungehinderte Durchgängigkeit geplant wird. Dies bezieht sich sowohl für die straßenbaulichen Gegebenheiten, d.h. kein Einbau von so genannten Schikanen etc., als auch für die Parksituation. Es ist bekannt, dass die Straßen in Wohngebieten oft so eng mit parkenden Autos bestanden sind, dass eine Ausnutzung des an sich möglichen Fahrstreifens nicht durchgeführt werden kann und faktisch der Weg vom Hof zum Feld und zurück für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte abgeschnitten wird. - Östlich des geplanten Gebietes besteht ein Entwässerungsgraben, der die landwirtschaftlichen Flächen, die angrenzen, entwässert. Sollte in Zukunft geplant werden, auch die anfallenden Wässer der dann versiegelten Flächen dort abfließen zu lassen, sind Regelungen für den ordnungsgemäßen Abfluss der Oberflächenwässer sowie der Unterhaltungspflicht für diesen Graben rechtzeitig vorzusehen. Nach diesseitiger Kenntnis unterliegt der Graben z. Z. nicht der Räumspflicht. Hierauf muss geachtet werden. - Es wird weiterhin zu Bedenken gegeben, dass durch die Erweiterung des bisherigen Baugebietes Jembker	Standort werden durch die Planung nicht stärker als bereits durch das Baugebiet Jembker Berg II eingeschränkt, da die neue Bebauung nicht näher an den Betriebsstandort heranrückt. - Die Erschließung des Gebietes ist Gegenstand der Bebauungsplanung und wird im Bebauungsplanverfahren geregelt. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass eine Zufahrt zum Plangebiet im Bereich des Bokensdorfer Weges von der Bundesstraße B188 eine Anbindung auf der südlichen Seite zum Bereich "Vor dem Hagen" an gleicher Stelle durch einen Ausbau als regelgerechte Kreuzung nicht ausschließt. - Die nördlich des Gebietes betriebene Tierhaltung erfolgt nur im Freiland und ist nicht erkennbar mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung verbunden. Geruchswahrnehmungen im Wohngebiet sind grundsätzlich nicht auszuschließen, ein erheblicher Umfang ist jedoch auszuschließen. - Wie bereits angeführt, ist die Erschließungsplanung nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, sie wird im Bebauungsplanverfahren erstellt. - Die Erschließung des Baugebietes ist im Bebauungsplanverfahren so zu gestalten, dass erhebliche Konflikte vermieden werden. Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. - Der Hinweis findet in den nachfolgenden Planungsschritten zur Entwässerungsplanung Beachtung. - Der Auffassung, dass durch weitere Baugebietsausweisungen die Unfallzahlen aufgrund
--	--

Berg 1 und 2 bereits erhebliche Verbindungen der Wildtiere und der Wechsel des jagdbaren Wildes unterbrochen wurden. Diese sind notwendigerweise dazu gezwungen, weiter östlich die Wege zwischen ihren Einständen und Äsungsflächen zu nehmen. Dadurch sind bereits jetzt die Unfallzahlen mit Wild auf der B188 erheblich angestiegen. Eine erneute Ausweisung und Behinderung der natürlichen Wechselverbindungen von Nord nach Süd würde die Situation erheblich verschärfen. Des Weiteren wird zu Bedenken gegeben, dass in nicht unerheblichem Maß die Wildtierverbindungen und Wildwechsel abgeschnitten werden. Dies beinhaltet eine nicht unerhebliche Gefährdung des Straßenverkehrs. II. - zu 3.2. Fläche für sportliche Zwecke in der Gemeinde Tappenbeck Aus der Begründung geht hervor, dass wegen des drohenden Verlustes der bisherigen Sportanlagen durch den Ausbau der A39 die Überplanung von Ausweichflächen zur Errichtung von Sporteinrichtungen notwendig wird. - Hiergegen bestehen am geplanten Standort erhebliche Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht. - Hauptbetroffener ist ein Vollerwerbslandwirt aus Tappenbeck. In den letzten Jahren ist der Landwirt in unmittelbarer Nähe im Gesamtumfang von ca. 5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche bereits von Baumaßnahmen betroffen worden. Der Vollerwerbsbetrieb würde eine weitere Inanspruchnahme seines wichtigsten Produktionsmittels, der landwirtschaftlichen Nutzfläche, nicht verkraften können. Insbesondere weil alternative Flächen zur Verfügung stehen, sollte von der jetzt angedachten Lösung Abstand genommen werden. Die Flächen aus der Planung sind zudem nach diesseitiger Ansicht nicht zwingend erforderlich. - Es kommt dazu, dass neben dem vorgenannten Landwirt ein weiterer Hof betroffen ist. In unmittelbarer westlicher Richtung grenzt ein landwirtschaftliches Gebäude des Hofes an. Es handelt sich um eine Maschinenhalle mit den entsprechenden Einrichtungen zur Bewirtschaftung eines Vollerwerbsbetriebes. Die unmittelbare Nähe zu der geplanten Ausweisung eines Gebietes für die Errichtung von Sportanlagen ist unvereinbar. Darüber hinaus wird die Landwirtschaft durch den Verlust des Ackerlandes unverhältnismäßig hart beschwert. Die dort vorhandenen Flächen werden insgesamt von den Vollerwerbsbetrieben aus Tappenbeck bewirtschaftet. Alternative Flächen sind im weiten Umkreis nicht zu bekommen. - Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die östlich der Planfläche bisher unbeplanten Flächen für eine künftige Ausdehnung des Dorfes nach Norden nicht zur Verfügung stehen würden, da direkte Wohnbebauung angrenzend an Sportanlagen kaum denkbar sind. - Nach Beendigung der Flurbereinigung vor ca. 10	des Wildwechsels an der Bundesstraße B188 steigen würden, kann sich die Samtgemeinde nicht anschließen. Die Wechselverbindungen werden sich zwar weiter nach Osten verschieben, jedoch liegt der Grund für eine Zunahme von Wildwechseln nicht in der Ausweisung neuer Baugebiete, sondern in der Tendenz der Zunahme der Wildtiere durch Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes allgemein. Der betroffene Straßenabschnitt ist gerade und überschaubar, ein Einfluss der Stelle, an der Tiere wechseln, auf die Höhe der Unfallzahlen ist für die Samtgemeinde nicht erkennbar. - Die Gemeinde Tappenbeck hat im Rahmen der Auswahl zur vorgeschlagenen Fläche 4 Standorte um Tappenbeck geprüft und sich für den vorgelegten Standort entschieden, da dieser die beste Eignung für die vorgesehene Nutzung aufweist. Entscheidend hierfür waren vor allem Gründe des Immissionsschutzes. Sportanlagen verursachen Lärm vor allem zu den Erholungszeiten (am Wochenende) und sind daher unmittelbar angrenzend an Wohngebiete aus Gründen des Lärmschutzes nicht vertretbar. Weiterhin sollten sie ortskernnah gelegen sein. Die Flächen östlich angrenzend an den alten Dorfkern (Rundling) sind aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht geeignet. Allein auf der geplanten Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und der alten Ortslage wurde ein geeigneter Standort gefunden. Angrenzend an Tappenbeck sind allseits landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, wodurch die Verlagerung grundsätzlich ein Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche stattfindet, der für jeden Betroffenen Beeinträchtigungen verursacht. Dennoch erfordern die Belange des Sports (§1 Abs.6 Nr.3 BauGB) die Vorhaltung von Sportangeboten für den wohnungsnahen Vereinssport in Tappenbeck, wodurch zwangsläufig eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange entstehen wird. Der Verlust des bestehenden Sportplatzes durch die Autobahn A39 ist vorhersehbar und die Samtgemeinde sieht sich daher veranlasst, rechtzeitig einen Ersatzstandort im Flächennutzungsplan darzustellen. Die zeitliche Umsetzung hängt von der Realisierung der Autobahn A39 ab. - Sportanlagen gehören nicht zu den schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Sie sind damit auch in der Nähe landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe zulässig. Eine Unvereinbarkeit ist nicht gegeben. - Aufgrund der vorstehend bereits vom Landvolk angeführten Konflikte mit dem Vollerwerbsbetrieb Lücke und dem im Norden angrenzenden Gewerbegebiet eignet sich die Fläche hingegen nicht für eine Wohnbauentwicklung. - Die Eignung dieser Fläche wurde geprüft und
---	--

Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

	Jahren ist eine Fläche östlich der B248 und nördlich des Ortskernes für die Errichtung von Sportanlagen vorgesehen worden. Es wird empfohlen, die Planung auf diese ursprünglich vorgesehene Fläche zu konzentrieren. - Bezüglich der Inanspruchnahme der Flächen des Landwirtes ist zu sagen, dass dort wegen des ortsnahe Gemüseauflaus die elektrische Feldberegnung ausgebaut wurde. Hier sind nicht unwesentliche Summen für die ortsnahe Beregnung der Gemüseauflausflächen investiert worden. Es kann nicht sein, dass diese Investitionen jetzt ins Leere gehen. III. - Allgemein wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Flächen in den folgenden Bebauungsplänen die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigen, wozu neben der Durchgängigkeit der bereits erwähnten Haus-Hof-Feld-Fahrten eine geeignete räumliche Abgrenzung durch entsprechende Pflanzung etc. zu Wohn- und anderen bebauten Gebieten eingeplant werden. Hierauf sei bereits jetzt verwiesen.	verworfen. Aufgrund der ortsfernen Lage und der für den Naturschutz hochwertigen anmoorigen Böden eignet sich die Fläche nicht für die geplante Nutzung. - Der Samtgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Anlagen müssen soweit möglich umgesetzt werden. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass seitens des betroffenen Landwirts keine Anregungen vorgebracht wurden. - Die Hinweise betreffen die gemeindliche Bebauungsplanung.
11.	Stellungnahme Landwirtschaftskammer Hannover - Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wurden für den Raum Boldecker Land umfangreich auch landwirtschaftliche Hofstellenkartierungen sowie Aussagen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz vorgenommen. Hierauf wird hingewiesen. In der Vergangenheit hat die Landwirtschaftskammer Hannover bei Bauleitplanungen im Bereich Boldecker Land auch auf den erheblichen Landentzug für die landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen. Landwirtschaftliche Nutzfläche ist für die örtliche Landwirtschaft nicht vermehrbar. Die vorgelegte erhebliche Siedlungsentwicklung entzieht weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und damit Produktionsmittel der Landwirtschaft. Insbesondere im Hinblick auf die umfangreichen Planungen im Bereich der Stadt Wolfsburg und auch in anderen Nachbarkommunen stellt sich die Frage, in wie weit ein so umfangreicher zusätzlicher Wohnraumbedarf zu verzeichnen ist, wie in der vorgelegten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nun ausgewiesen werden soll. Die Landwirtschaftskammer Hannover bittet diesbezüglich die Planung noch einmal zu überdenken und ggf. auch erheblich zu reduzieren. - Fast alle Planungen tangieren landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Sofern in der folgenden Einzelabhandlung nicht besonders erwähnt, sind diese Verkehrsbeziehungen für die Landwirtschaft zu erhalten und in ihrer Funktionstüchtigkeit (z.B. Ausschluss parkender ruhender Verkehr, keine verkehrsberuhigenden Maßnahmen etc.) zu erhalten. Zu den einzelnen Teilbereichen: - Teilbereich 1 – Tappenbeck: Planung grenzt direkt an ein westlich des vorgesehenen Sportplatzes gelegenes landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude. Dies ist kürzlich noch erweitert worden. Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes sind im Zusammenhang mit der Planung zu berücksichtigen (Erschließung, landwirtschaftliche Immissionen etc.). - Die größere Teilfläche bewirtschaftet u.V. ein intensiv Sonderkulturen anbauender Betrieb aus Tappenbeck. Dieser ist auch auf ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen. Die Landwirtschaftskammer Hannover bittet, zunächst mit dem angesprochenen Landwirt Einvernehmen zu erzielen. Sofern von hier nicht die Bereitschaft zur Abgabe an Grund und Boden für die Planung	- Den Anregungen der Landwirtschaftskammer Hannover wurde nicht gefolgt. Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt eine Beeinträchtigung der örtlichen Landwirtschaft dar. Er ist jedoch erforderlich. Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde anhand anerkannter Prognosedaten nachgewiesen. Durch die jetzt vorgenommenen Baugebietsausweisungen kann der rechnerisch ermittelte Bedarf noch nicht gedeckt werden. - Der Hinweis betrifft die Bebauungsplanung. Die Erschließung der Plangebiete ist nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. - Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Bei dem geplanten Sportplatz handelt es sich nicht um eine schützenswerte Nutzung im Sinne des BImSchG. Eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung ist somit nicht zu erwarten. - Der betroffene Landwirt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung keine Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert. Die Samtgemeinde geht daher von einer grundsätzlichen Bereitschaft hierzu aus.

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

besteht, ist aus Sicht der Landwirtschaftskammer Hannover die vorgesehene Plangebietsausweisung zurückzunehmen. - Teilbereich 2 – Bokensdorf: Es handelt sich bereits um ein Plangebiet, welches als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen ist. Es ist nun die Umwandlung als Wohnbaufläche geplant. Im Grundsatz bestehen aufgrund der bisherigen Plangebietsausweisung keine erheblichen Bedenken. Dies u.a. auch, da nördlich von Bokensdorf die Abwassererregung zu berücksichtigen ist und vergleichbare Alternativen für eine südliche Ortsentwicklung auch von der Landwirtschaftskammer Hannover hier nicht gesehen werden. Die Landwirtschaftskammer Hannover geht im Übrigen davon aus, dass die Flächeneigentümer und Bewirtschafter mit der Planung einverstanden sind. Im weiteren Planverfahren sind Belange des Wirtschaftswegesystems, der Beregnung und der angrenzenden Gärtnerei, die u.E. in die Planung einzubinden ist, zu berücksichtigen. - Teilbereich 3 – Osloß: Nördlich des Plangebietes im Gemarkungsbereich Muschhop befindet sich die landwirtschaftliche Aussiedlung eines Landwirtes aus Osloß. Dieser hat seine beengte Hofstelle in Ortslage weitestgehend aufgegeben und hierhin seinen Betriebsschwerpunkt verlagert. Neben der Maschinen- und Erntegüterunterbringung werden hier zurzeit auch Rinder gehalten. Zukünftig ist die Wiederaufnahme der Mastschweinehaltung (auch Freilandhaltung auf dem südlichen Grünland) vorgesehen. Von der Bewirtschaftung der Hofstelle bzw. angrenzender Nutzflächen können umfangreich Immissionen im Plangebiet wahrnehmbar sein. Aus landwirtschaftlicher Sicht wäre es insgesamt wünschenswert, diese Planung insgesamt zurückzunehmen. Soll an der Ausweisung festgehalten werden, wäre u.E. im Nahbereich der angesprochenen Wirtschaftsgebäude des Betriebes Dürkop auch eine Mischbaufläche bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung eine MD-Fläche vorzusehen. Die Landwirtschaftskammer Hannover empfiehlt darüber hinaus mit dem Betriebsleiter über die Entwicklungsabsichten an dem Standort Rücksprache zu halten. Ggf. plant dieser auch hier in die Pferdehaltung mit Reithalle o.ä. einzusteigen. Die Beregnung des Betriebes (Brunnenförderung durch Dieselaggregat) befindet sich im Nahbereich der Plangebietsfläche. Auch von hier können Immissionen im Plangebiet wahrnehmbar sein. - Der vorhandene Wald östlich des Wirtschaftsweges Bokensdorfer Weg ist mit überplant. In der verbindlichen Bauleitplanung ist hierzu als Träger öffentlicher Belange auch das Forstamt Südost Niedersachsen zu hören, sofern forstliche Belange berührt werden. - Der angesprochene Bokensdorfer Weg ist für die örtliche Landwirtschaft von erheblicher Bedeutung. Wird dieser für die Planung in Anspruch genommen, ist er in seiner Funktionstüchtigkeit uneingeschränkt zu erhalten. Hierzu zählt u.a., dass die Fahrbahnbreite nicht reduziert werden darf, keine verkehrsberuhigenden Maßnahmen oder parkende Autos hier zugelassen werden sollten. - Teilbereich 4 - Weyhausen an der A 39: Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um Ackerland. Dieses ist im Raum recht knapp. Wir können landwirtschaftliche Bedenken zurückstellen, wenn mit Flächenbewirtschaften Einvernehmen erzielt wird. Ggf. sollte zunächst der Betrieb weiterhin hier wirtschaften können, um in seinen betrieblichen Möglichkeiten nicht eingeschränkt zu werden.	- Der Samtgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Flächeneigentümer und Bewirtschafter sind mit der Überplanung einverstanden. - Der betroffene Betrieb hat derzeit nur in geringem Umfang Freilandtierhaltung und hält einen Abstand von 100 Metern zum Wohngebiet ein, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht zu erwarten sind. Die mögliche Entwicklung des Betriebes wird bereits durch das bestehende Wohngebiet Jembker Berg II eingeschränkt, dessen nächst gelegenes Gebäude ebenfalls einen Abstand von ca. 100 Metern zum Betrieb aufweist. Die geplante Bebauung rückt nicht näher als das vorhandene Wohngebiet an den Betrieb heran, so dass keine zusätzliche Einschränkung der Entwicklung zu erwarten ist. Auch einer Pferdehaltung würde die Planung nicht entgegen stehen. Die Brunnenförderung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, gegebenenfalls können hier zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Darstellung von gemischter Baufläche im Norden des Änderungsbereiches ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich. Auf der Fläche wird sich kein gemischtes Gebietes neu entwickeln lassen und die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an den Betrieb heran. - Der Wald wurde aus der Überplanung herausgenommen. - Die Erschließung des Plangebietes ist Gegenstand der Bebauungsplanung. Der betroffene Belang findet im Rahmen des Bebauungsplanung Berücksichtigung. - Bei dem betroffenen Bereich handelt es sich um Grenzertragsböden. Die Maßnahme ist in das Allerkonzept von VW eingebunden. Vernässungen benachbarter Gebiete sind im Rahmen der hier behandelten Maßnahmen nicht vorgesehen.
--	--

Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in 6 Teilbereichen
Gemeinde Boldecker Land

	Hinsichtlich geplanter Vernässungsmaßnahmen o.ä. sollte auf die benachbarten Grundstücke Rücksicht genommen werden. Eine Vernässung angrenzender, nicht überplanter Grundstücke ist dann nicht zulässig. - Teilbereich 5 - Weyhausen Nordost: Zu der Planung bestehen Bedenken. Die Landwirtschaftskammer Hannover empfiehlt östlich der Uelzener Straße die vorhandene Bebauung weiter nach Norden fortzuführen (Flurbereich Sorenstücken). Durch vorgelegte Planung wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft vorgenommen. Darüber hinaus wird das Wirtschaftswegenetz hier zusätzlich tangiert und Belange des landwirtschaftlichen Betriebes Volk, dessen Hofstelle im Bereich der Mühle südöstlich des Plangebietes liegt, sind umfangreich betroffen. Zum einen handelt es sich um eine betriebsnahe Fläche des Landwirtes Volk, der hier u.a. Gemüse und sonstige arbeits- und pflegeintensive Kulturen anbaut. Zum anderen können von der landwirtschaftlichen Hofstelle auch Immissionen im Plangebiet bemerkbar sein. - Teilbereich 6 - Weyhausen Nordwest: Südöstlich des Plangebietes befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle eines Haupterwerbsbetriebes. Dieser ist Milchviehhalter. Auf der Hofstelle können bis zu 70 Milchkühe nebst Nachzucht in den vorhandenen Stallungen untergebracht werden. Darüber hinaus bestehen Futtermittelagerstätten innerhalb des nun vorgelegten Plangebietes. Von der Bewirtschaftung des Betriebes können umfangreich Immissionen ausgehen. Dies kann ein erhebliches Konfliktpotential bedeuten, welches bis zur Betriebsgefährdung gehen kann. Wird an der Planung festgehalten, wäre die Immissionssituation des landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Hier u.a. durch Ergänzung des bereits für die Bauleitplanung Iffigarten erstellten Geruchsgutachtens auf die nun vorgelegte Planung. Insgesamt empfiehlt die Landwirtschaftskammer Hannover auch, hinsichtlich dieser Planung mit dem Landwirt ein Einvernehmen hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld seiner Hofstelle zu erzielen. Die Landwirtschaftskammer sieht eine erhebliche Einschränkung für den Betrieb, die nur in Einvernehmen auch vorgenommen werden kann. - Im Bereich Weyhausen befindet sich nördlich der B188 ein größeres Gewerbegebiet, welches u.V. erschlossen, aber kaum durch Gewerbe in Anspruch genommen wurde. Die Landwirtschaftskammer Hannover regt an, dieses Gebiet zu Wohnbau bzw. Mischbauflächen umzuwandeln und so an anderer Stelle mit landwirtschaftlicher Nutzfläche sparsam umzugehen.	- Der von der Landwirtschaftskammer empfohlene Bereich befindet sich nicht mehr in der Gemarkung Weyhausen sondern in Tappenbeck. Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung soll die bauliche Entwicklung im Boldecker Land vornehmlich auf das Grundzentrum Weyhausen konzentriert werden. Die Sorenstücke sind darüber hinaus in gleicher Weise ackerbaulich genutzt. Ein geringerer Eingriff in die Belange der Landwirtschaft ist somit auf diesen Flächen nicht erkennbar. Das Baugebiet soll angrenzend an das Gewerbegebiet als gemischte Baufläche entwickelt werden. Erhebliche Konflikte mit dem südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sind nicht erkennbar. - Auf das erhebliche Konfliktpotential, welches von der Hofstelle ausgehen kann, wurde durch die Darstellung von gemischter Baufläche für das gesamte Hofumfeld reagiert. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen, die eine erhebliche Einschränkung der Hofstelle verhindern. Der Landwirt hat zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Bedenken vorgetragen, so dass davon auszugehen ist, dass eine einvernehmliche Regelung erzielt werden kann. - Im Gewerbegebiet Weyhausen bestehen noch Reserveflächen für eine bauliche Nutzung. Die Samtgemeinde hat daher auf die Darstellung zusätzlicher Gewerbeflächen vorerst verzichtet. Gemäß den Zielen der Raumordnung ist Weyhausen Schwerpunktort für die Ansiedlung von Gewerbe im Boldecker Land. Die Flächen sollen daher auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden.
	2. Stellungnahme Landwirtschaftskammer Hannover - Gegenüber o. g. Beteiligungsstand haben sich u. W. die Plangebietsflächen weitestgehend nicht geändert. Einzige Ausnahme ist der Teilbereich 3 - Osloß. Hier ist die Waldfläche nun von der Überplanung ausgenommen. Hier empfiehlt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, in der verbindlichen Bauleitplanung das Forstamt Südost-Niedersachsen hinsichtlich der berührten forstlichen Aspekte (z. B. Windwurf) zu beteiligen.	- Das Forstamt wurde bezüglich der forstlichen Aspekte beteiligt.
12.	Stellungnahme Niedersächsische Landesforsten Forstamt Danndorf - Das Forstamt Danndorf nimmt zu den die Waldbereiche berührenden Festlegungen im Teilbereich 3 Osloß und Teilbereich 6 Weyhausen Nordwest wie folgt Stellung: Im Teilbereich 3 Osloß grenzt das Plangebiet im	- Den Anregungen des Forstamtes Danndorf wurde nicht gefolgt.

Südwesten an Wald an, der in der Waldfunktionenkarte als Wald mit Klima- und Lärmschutzfunktion dargestellt ist. Der Teilbereich 6 Weyhausen Nordwest grenzt im Nordosten an Wald, der in der Waldfunktionenkarte im Bereich des Naturdenkmals Silbersee als Wald mit Klima- und Immissionsschutzfunktion sowie mit Biotopschutzfunktion dargestellt ist. - Nach den Ausführungen im RROP sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Interesse der Sicherung und Entwicklung gesunder Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen so gering wie möglich zu halten (D 2.1 01). Der Wald sowie die Waldränder sind aufgrund ihrer wichtigen ökologischen Funktion und ihrer Bedeutung für die Erholung in einer ausreichenden Pufferzone von Bebauung freizuhalten (D 3.3 02). In den Erläuterungen zum RROP wird dieses weiter konkretisiert, indem eine mindestens 100 m breite, dem Wald vorgelagerte Schutz- und Pufferzone gefordert wird, die von Bebauung freigehalten werden sollte. Bei nicht vermeidbaren Bauvorhaben in Waldrandnähe wird zur Gefahrenabwehr durch umfallende Bäume im Sinne des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung gefordert, einen Sicherheitsabstand als baufreie Zone auszuweisen, der mindestens den Fallbereich eines ausgewachsenen Baumes zuzüglich einer Sicherheitszone umfasst (E 3.3 02). Wir bitten, die vorgenannten Ausführungen zu berücksichtigen.	- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung aus den Erläuterungen zum RROP (D3.3.02) kann vorliegend nicht in vollem Umfang gefolgt werden. Der Waldbereich im Teilbereich 3 ist eine solitäre Waldfläche, die bereits zweiseitig von Bebauung eingefasst ist und der keine erhebliche Bedeutung für den Artenschutz zukommt, die eine 100 Meter Pufferzone rechtfertigen würde. Im Teilbereich 6 verläuft zwischen dem Baugebiet und dem Silbersee die Kreisstraße K28, die eine erhebliche Trennwirkung verursacht. Die Festsetzung von überbaubaren Flächen ist Gegenstand der Bebauungsplanung. Die im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlichen Abstände sind im Bebauungsverfahren abzustimmen.
---	---

3. Prüfung der Alternativen

Wesentliche Aufgabe im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist die Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft und auf den Menschen durch die Wahl der geeignetsten Standorte. Die Erörterung anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten ist daher von besonderer Bedeutung auf dieser Planungsebene.

• Teilbereich 1 – Sportplatz Tappenbeck

Die Entwicklung von Tappenbeck wird durch die voraussichtliche Führung der Autobahn A39 erheblich eingeschränkt. Die in Frage kommenden Standorte befinden sich ausschließlich im Westen der Ortslage von Tappenbeck, deren Nord-Süd-Ausdehnung nicht durch Anlagerungen im Norden oder Süden vergrößert werden soll (Minimierung des verkehrlichen Aufwandes). Die Naturraumausstattung der Bereiche unmittelbar westlich von Tappenbeck differiert nur wenig. Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzung. Die Prüfung der Alternativstandorte im Westen und Südwesten von Tappenbeck hat ergeben, dass dort aufgrund der großflächig angrenzenden Wohnnutzungen stärkere Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch den Sportplatzlärm auftreten würden als am gewählten Standort. Aufgrund der Lage zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortschaft, ist der Standort in hohem Maße für die dargestellte Nutzung geeignet.

• Teilbereich 2 – Wohngebiet Bokendorf

Alternative Standorte für eine Entwicklung von Bokendorf sind im Norden in den Randbereichen des bestehenden nördlichen Ortsteiles gegeben. Die Randflächen um den historischen Ortskern scheiden aus, da die schützenswerte Ortsstruktur des alten Dorfkernes von Bokendorf insbesondere in ihrer Verbindung zu naturräumlich hochwertigen Landschaftsbereichen erhalten werden soll. Ziel der Gemeinde Bokendorf ist es, durch eine Baugebietsausweisung im Süden des alten Ortes den Ortskern wieder stärker als Mitte des Ortes auszuprägen. Die Fläche ist die dem Ortskern nächstgelegene, die sich für eine Bebauung eignet. Im alten Ortskern befinden sich wichtige infrastrukturelle Einrichtungen, die

Verwaltung und der Kindergarten. Die Wahl einer Fläche in Ortskernnähe minimiert die Wegeaufwendungen zur Erreichung der zentralen Einrichtungen. Die Fläche war bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, sie eignet sich daher besonders für die Entwicklung des Wohnstandortes. Der Umwidmung einer für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Fläche in eine Wohnbaufläche ist daher der Vorzug zu geben vor einer Darstellung neuer Bauflächen auf bisher für landwirtschaftliche Nutzung dargestellten Flächen im Norden von Bokensdorf.

- Teilbereich 3 – Osloß

Alternative Standorte für eine Entwicklung von Osloß sind nur im Norden und im Westen der Ortslage vorhanden. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Alleraue mit Barnbruch an den Ort an. Die alternativen Flächen im Norden würden die durch eine 110 kV-Freileitung gebildete Begrenzung des Ortes überschreiten. Der Eingriff in das Landschaftsbild wäre durch eine solche solitäre Erweiterung erheblich größer. Weiterhin sind die im Norden vorzufindenden Naturräume hochwertiger und gegen Eingriffe stärker empfindlich, als der ausgewiesene Teilbereich 3. Eine Entwicklung von Osloß nach Westen wird durch den Elbe-Seitenkanal eingeschränkt, von dem Abstände einzuhalten sind. Die gewählte Fläche im Osten ist damit die Fläche, die den geringsten Eingriff in Natur und Landschaft verursacht.

- Teilbereich 4 – Weyhausen an der Autobahn A39

Die Fläche des Teilbereiches 4 befindet sich unmittelbar an der Kleinen Aller in einem Bereich, in dem eine großflächige Allerenaturierung vorgesehen ist. Die auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen sollen sich an dieser Konzeption orientieren. Die Fläche ist daher in hohem Maße als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geeignet.

- Teilbereiche 5 und 6 – Weyhausen Nordost und Nordwest

Die Gemeinde Weyhausen wird wie auch Osloß im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet Alleraue mit Barnbruch eingegrenzt, wodurch eine Entwicklung in diese Richtung auszuschließen ist. Die Flächen im Osten von Weyhausen nördlich der Bundesstraße B188 sind für eine gewerbliche Entwicklung vorbehalten. Sie werden durch den Lärm der Autobahn A39 beeinträchtigt. Eine Entwicklung von Weyhausen ist damit nur nach Westen und nach Norden möglich. Zu den dargestellten Flächen sind keine sachgerecht zu erörternden Alternativen erkennbar.

4. Verfahren

- Der Rat der Samtgemeinde Boldecker Land hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 die Aufstellung der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
- Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 20.10.2005.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 03.11.2005 im Rahmen eines Erörterungstermines im Rathaus der Samtgemeinde Boldecker Land.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß §4 (1) BauGB vom 28.11.2005 bis 03.01.2006 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf sowie zum Umfang der beiliegenden Umweltprüfung.
- Der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.03.2006.
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 10.04.2006.
- Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2006 zum Entwurf beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.
- Über die Anregungen und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Rat der Samtgemeinde Boldecker Land in seiner Sitzung am 27.06.2006 abschließend beschlossen.
- In derselben Sitzung hat der Rat die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land einschließlich der Begründung mit Umweltbericht abschließend beschlossen.

Weyhausen, den 07.07.06


Leusmann
Bürgermeister der
Samtgemeinde