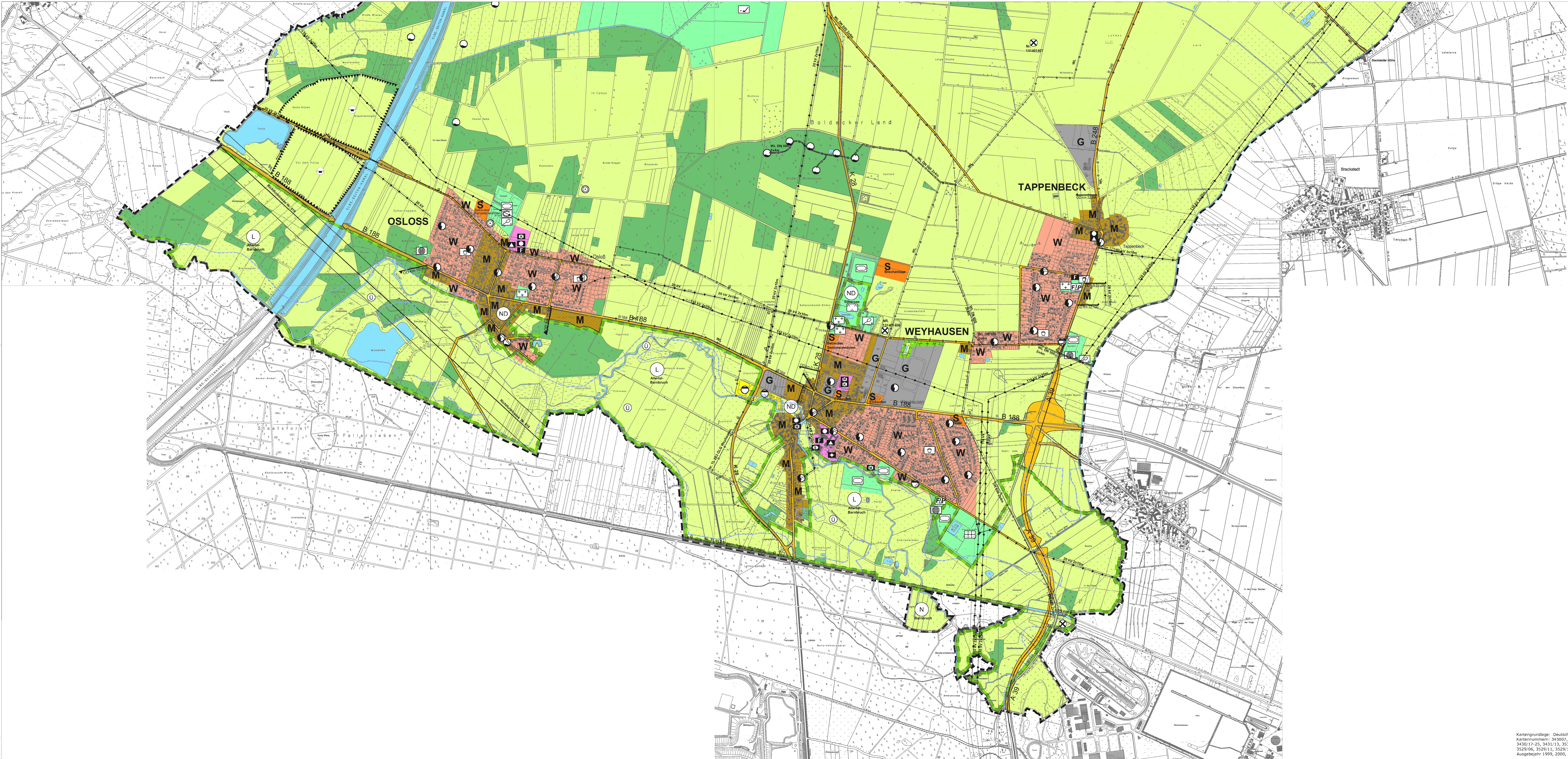
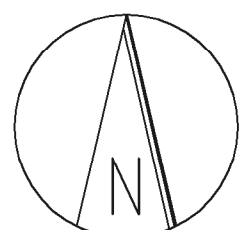




**SAMTGEMEINDE
BOLDECKER LAND
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- NEUAUFSTELLUNG -**

Gemäß § 6 (3) BauGB von der Genehmigung ausgenommene Fläche



M 1:10.000

Teilbereich Süd

Kartengrundlage: Deutsche Grundlage M 1: 5000
Kartennummern: 343007, 343008, 343012-15,
343017-25, 343113, 3530/01-13, 3530/17-18,
3520/06, 3520/11, 3520/12, 3520/16
Ausgabejahr 1999, 2000, Az:52-1972/2001

AH 08.02
AH 12.01
AH 09.01
AH 03.01
AH 01.01
AH 12.00

Resultierend aus der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom 06.06.2002, die die Ausnahme der gemischten Baufläche am südöstlichen Ortsrand von Osloß vorsieht, wurde der Erläuterungsbericht (kursiv gedruckte Textteile, Streichungen) entsprechend angepaßt.

BEARBEITET IM AUFTRAG DER SAMTGEMEINDE BOLDECKER LAND 2001/ 2002

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-GEOGR. P. SOBECK;
DIPL.-ING. M. DICKS, DIPL.-ING. M. FRUNTKE, DIPL.-ING. A. KRÄMER;
A. HOFFMANN, G. WINNER; I. BÜSING, B. FRICKE, K. MÜLLER**

INHALT:

1.0	ALLGEMEINES	4
1.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.2	ENTWICKLUNG DES PLANES/ RECHTSLAGE	7
1.3	DARSTELLUNGSFORM	8
1.4	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG/ ZIELE/ ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANNEUAUFSTELLUNG	9
1.5	NACHHALTIGE ENTWICKLUNG	10
2.0	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	12
2.1	LAGE IM RAUM	12
2.2	NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG	12
2.3	FUNKTION INNERHALB DER REGION	13
2.4	AUSSTATTUNG MIT INFRASTRUKTUR	13
2.4.1	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
2.4.2	STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR	16
2.5	SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR	18
2.5.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR	18
2.5.2	WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN	19
2.6	BAULICHE STRUKTUR	21
3.0	PLANUNGSKONZEPTIONEN FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	23
3.1	ZUKÜNFTIGE WOHNSTANDORTE	24
3.2	ZENTRALE EINRICHTUNGEN	25
3.3	ZUKÜNFTIGE GEWERBESTANDORTE	26
3.4	BAUFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE	27
3.5	VERKEHR	32
4.0	PLANINHALT/ ERLÄUTERUNG	33
4.1	MITGLIEDSGEMEINDE BARWEDEL	33
4.2	MITGLIEDSGEMEINDE BOKENSDORF	35
4.3	MITGLIEDSGEMEINDE JEMBKE	36
4.4	MITGLIEDSGEMEINDE OSLOSS	37
4.5	MITGLIEDSGEMEINDE TAPPENBECK	41
4.6	MITGLIEDSGEMEINDE WEYHAUSEN	42
5.0	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	45
5.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	45
5.2	KONFLIKTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG MIT DEN ZIELEN UND GRUNDSÄTZEN VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	52
6.0	BODENABBAU	59
6.1	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	59
6.2	ZU BERÜCKSICHTIGENDE PLANUNGEN	60
6.3	ART DER DARSTELLUNG	61
6.4	GENEHMIGTER BODENABBAU	61
6.5	KRITERIEN ZUR DARSTELLUNG VON BODENABBAUFLÄCHEN	61
6.6	ABBAUKONZENTRATIONSFLÄCHEN/ KONZEPTION FÜR DEN BODENABBAU	66
6.6.1	MITGLIEDSGEMEINDE OSLOSS	67
6.7	MASSNAHMEN DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	68
6.8	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	68
6.9	FAZIT	69

7.0	WINDENERGIEANLAGEN	70
7.1	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	70
7.2	ZU BERÜCKSICHTIGENDE PLANUNGEN	71
7.3	ABSTANDSREGELUNGEN UND EIGNUNGSFLÄCHEN	74
7.4	ART DER DARSTELLUNG/ DARSTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN	76
7.5	MASSNAHMEN DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	78
7.6	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	79
7.6.1	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSGEWIESENEN FLÄCHE	79
7.6.2	ART UND INTENSITÄT DES EINGRIFFES	79
7.6.3	MÖGLICHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	81
8.0	LANDWIRTSCHAFT	82
9.0	FORSTWIRTSCHAFT	85
10.0	HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNG	87
11.0	ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS	92
12.0	VERFAHRENSVERMERK	94

1.0 ALLGEMEINES

1.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Samtgemeinde Boldecker Land wurde aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg am 01.07.1972 aus den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen gebildet. Derzeit leben rund 9.300 Einwohner im Gebiet der Samtgemeinde.

Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ ist die Samtgemeinde Boldecker Land Teil des Ordnungsraumes Braunschweig.

"In Ordnungsräumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die

- für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen – auch über die Ordnungsräume hinaus – sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben,
- der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen, [...]
- die Möglichkeiten zur Naherholung sichern und verbessern ..." (C 1.4 01).

Schwerpunkte der Entwicklung innerhalb dieses Ordnungsraumes sind unter anderem die Gewährleistung einer ausreichenden Wohnraumversorgung, die Sicherung des Arbeitsplatzangebotes sowie die Verbesserung der Umweltbedingungen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) für den Großraum Braunschweig, das auf Grundlage bisher selbständiger Regionaler Raumordnungsprogramme der Verbandsglieder sowie des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogrammes von 1994 (LROP) erstellt worden ist, wird der Gemeinde Weyhausen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

"Grundzentren haben zentralörtliche Funktionen, die auf die Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes auszurichten sind. Das Netz der Grundzentren hat in allen Teilen des Landes ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs und deren Erreichbarkeit zu gewährleisten. Um die Tragfähigkeit eines vielfältigen grundzentralen Versorgungsangebotes und dessen Auslastung zu sichern, sollen Grundzentren einen innergemeindlichen Einzugsbereich von 5.000 Einwohnern nicht unterschreiten ²⁾".

Entsprechend den unterschiedlichen Erfordernissen der räumlichen Struktur des Landes und seiner Teilräume sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Standortgebiete mit den besonderen Entwicklungsaufgaben "Erholung", "Fremdenverkehr" sowie Vorranggebiete für die "Siedlungsentwicklung" und für die "Freiraumfunktionen" festzulegen (C 1.5 07).

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Änderungen und Ergänzungen (Entwurf) 2000

Nach dem RROP liegt der Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung im Bereich der Ober- und Mittelzentren. "Im Verflechtungsbereich dieser Zentralen Orte sind Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, als Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung auszugestalten ..." (D 1.5 03).

Die Gemeinde Weyhausen mit der Funktion eines Grundzentrums liegt laut RROP im Verflechtungsbereich der Stadt Wolfsburg als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen. Gemäß RROP und LROP werden dem Grundzentrum Weyhausen die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" zugewiesen. Die räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten soll dazu beitragen, Pendlerbeziehungen zu verringern. Die Siedlungsentwicklung ist auf diese Standorte und die vorhandenen zentralörtlichen Siedlungsbereiche zu konzentrieren³⁾.

Die Umsetzung des Leitbildes der dezentralen Konzentration "ermöglicht gleichwohl eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden, deren Entwicklung in der Summe nicht zu Lasten der Funktion des zentralen Standortes gehen darf" (D 1.5 03).

Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bedeutet, daß Entwicklungen im jeweils größten- und situationsbezogenen angemessenen Rahmen erfolgen sollen.³⁾

Aus raumordnerischer Sicht sind prinzipiell kleinräumige Konzentrationsprozesse sowohl im Umland der Städte als auch außerhalb der verdichteten Gebiete erwünscht. Auf regionaler Ebene ist deshalb eine dezentrale Konzentration notwendig, die den Dispersionsprozessen entgegenwirkt und zu einer Bündelung der regionalen Kräfte beiträgt (E 1.5 03).

Nach planerischen Vorgaben wurden auf der Ebene der Regionalplanung mehrere Vorsorgegebiete festgelegt und Vorranggebiete aufgegriffen.

In Vorranggebieten "müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein: dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung" (B 8 02)⁴⁾.

In Vorsorgegebieten sind "alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung **möglichst** nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich" (B 9 02)⁴⁾.

Die Samtgemeinde verfügt über ökologisch wertvolle Flächen, die teilweise als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt sind. Da diese Lebensräume seltener und/ oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten darstellen, sind sie "vor Beeinträchtigung zu schützen, soweit erforderlich, naturrechtlich zu sichern und gegebenenfalls durch Pflege zu erhalten" (D 2.1 10). Die als schutzwürdig anerkannten Bereiche sind vor Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen zu schützen (E 2.1 10).

Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, das teilweise in ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung übergeht, befindet sich südlich der Bundesstraße B 188 im Randbereich des Allertal-Barnbruches. Die Barnbruchwiesen sind gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie als besonderes Schutzgebiet gemeldet (E 2.1 10). Weite Teile des Allerlaufes zwischen Weyhausen und dem Elbe-Seitenkanal sind als Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung festgelegt. Für dieses ist "unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen – ein ökologisch funktionsfähiger beidseitiger Gewässerrandbereich naturnah zu erhalten oder zu entwickeln" (D 2.1 10).

Das Gebiet zwischen der Aller im Norden, der Samtgemeindengrenze im Süden, Weyhausen im Osten und dem Elbe-Seitenkanal im Westen ist vorwiegend als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ausgewiesen.

³⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995

⁴⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

Nach dem RROP soll in diesen Gebieten die "Extensivierung oder Stilllegung der landwirtschaftlichen Bodennutzung" gefördert werden. Des weiteren liegt eine herausragende Bedeutung dieser Flächen in der Sicherung der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung und der Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe (D 2.1 03/08).

Fließgewässer und ihre Auenbereiche, die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt sind, sind laut RROP in einem naturnahen Zustand zu sichern oder in einen solchen zu entwickeln (D 2.1 10). Ein solches Vorranggebiet befindet sich im Bereich der Kleinen Allerniederung. Kleinere Teilbereiche des Gebietes sind als Vorranggebiete für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung festgelegt. In weiten Teilen, vor allem in Bereichen nahe der Ortslagen Tappenbeck, Jembke und Barwedel, wird das Vorranggebiet mit einem Vorsorgegebiet für Erholung überlagert. Nördlich von Barwedel schließt ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft an das Vorranggebiet an, das zum Teil zusätzlich als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt ist. Das Gebiet erstreckt sich bis an die Bundesstraße B 248.

Weitere Vorranggebiete für Natur und Landschaft stellen die Bereiche des Vogelmoores im Nordwesten von Barwedel und des Derenmoores im Westen von Bokensdorf dar. An letztgenanntes schließt im Nordosten ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft an, das im Osten durch die Kreisstraße 29 begrenzt wird. Sowohl das Vorranggebiet als auch das Vorsorgegebiet sind zusätzlich als Vorsorgegebiete für Erholung festgelegt.

Ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft, das gleichzeitig Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ist, befindet sich westlich des Elbe-Seitenkanals. In diesen Vorranggebieten ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie die Erholungsinfrastruktur zu sichern und weiter zu entwickeln (D 3.8 04).

Weitere Vorranggebiete für ruhige Erholung wurden ferner für ein Waldstück westlich von Bokensdorf, die Waldfläche südwestlich von Barwedel und im Waldgebiet nahe des Birkenhofes festgelegt. Die übrigen Waldflächen sind zumeist als Vorsorgegebiete für Erholung ausgewiesen.

Bezüglich der Rohstoffgewinnung verfügt die Samtgemeinde über ein Vorranggebiet mit kieshaltigem Sand im Bereich zwischen Elbe-Seitenkanal und Samtgemeindegrenze nördlich der B 188.

Der Abbau oberflächennaher Rohstoffe ist nach dem RROP auf den Bereich des Vorrang- oder Vorsorgegebietes zu konzentrieren (D 3.4 03/05).

Ein Vorsorgegebiet bezüglich eines Sandvorkommens befindet sich zwischen der K 29 und der B 188 südlich von Bokensdorf. Teilweise ist das Gebiet mit einem Vorsorgegebiet für Erholung überlagert. Im Bereich der Zollhaussiedlung ragt ein kleinerer Ausläufer eines weiteren Vorsorgegebietes für den Rohstoff Sand in das Gebiet der Samtgemeinde hinein.

Nach dem RROP ist das Ziel die Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf andere Verkehrswege, die Erreichbarkeit des Großraumes Braunschweig über leistungsfähige Binnenwasserstraßen (D 3.6.4 01), wie dem Elbe-Seitenkanal, der das Planungsgebiet durchfließt. Die Binnenwasserstraßen sind bedarfsgerecht zu unterhalten und entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung auszubauen (C 3.6.4 01).

In Bezug auf die Wassergewinnung und -verregnung besitzt die Samtgemeinde eine besondere Bedeutung. Weite Bereiche der Samtgemeinde liegen in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, ausgenommen dem südlichen Teil um die Ortslagen Weyhausen und Osloß. Das Wasserangebot eines Vorranggebietes steht nach dem RROP der regionalen Trinkwasserversorgung zur Verfügung. Um langfristige Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Wasserschutzgebiete auszuweisen (D 3.9.1 07).

Innerhalb dieses Gebietes befindet sich eine größere Abwasserverregnungsfläche zwischen Bokensdorf, Jembke, Barwedel und dem Döhrenmoor.

"Um stabile Ernteerträge zu erzielen, entnehmen die Landwirte [...] während der Sommerperiode Grundwasser zur Feldberegnung." In Abwasserverregnungsgebieten kann der Beregnungsbedarf laut RROP zum Teil durch Abwasserverregnung gedeckt werden, wodurch die Grundwasserentnahmemengen verringert und der Grundwasserhaushalt stabilisiert werden (E 3.2 02).

Weite Teile der Samtgemeinde sind als Vorsorgegebiete für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Landwirtschaft ist nach dem LROP als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer sozio-ökologischen Funktion zu sichern (C 3.2 01).

Die vorhandenen Waldgebiete sind entsprechend ihres Bestandes als Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft festgelegt. Gemäß den Zielen des LROP ist der Wald zu erhalten. Seine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen sind durch eine nachhaltige Forstwirtschaft zu sichern und weiter zu entwickeln (C 3.3 01).

Gemäß LROP Ziel C 3.3 02 sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.

Gemäß RROP Ziel D 3.3 02 sind der Wald sowie die Waldränder aufgrund ihrer wichtigen ökologischen Funktionen und ihrer Bedeutung für die Erholung, der Notwendigkeit des freien Zugangs und der ungehinderten Sicht auf landschaftsprägende Waldbestände sowie aufgrund des Brandschutzes in einer ausreichenden Pufferzone von Bebauung freizuhalten.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANES/ RECHTSLAGE

Nach den Aussagen des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt geltenden Fassung ist im Flächennutzungsplan für das ganze Samtgemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Samtgemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 (1) BauGB).

Nach den voraussehbaren Bedürfnissen bedeutet, daß unter Beachtung von Landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde Weyhausen mit den Schwerpunktaufgaben zur Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eine entsprechende am Bedarf orientierte Entwicklung innerhalb der Samtgemeinde vorbereitet werden muß.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (Urfassung) wurde 1975 wirksam. Seitdem sind diverse Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgt, als letzte erlangte die 21. Änderung Wirksamkeit (31.05.2000). Die 20. Änderung wurde von der Bezirksregierung Braunschweig mit Schreiben vom 05.11.1999 genehmigt und im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 28.04.2000 bekannt gemacht. Die 23. Änderung wurde am 06.02.2001 genehmigt und am 30.04.2001 wirksam. Demgegenüber wurden die Änderungen Nr. 11, 13, 14 und 19 nicht weiter verfolgt. Die 22. Änderung ruht zur Zeit.

Die Flächennutzungsplanneuaufstellung ist entstanden aus:

- der Übernahme von Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie aus den bestehenden Änderungen;
- Flächenneuausweisungen, die mit den einzelnen Mitgliedsgemeinden im Vorfeld abgestimmt wurden.

Darüber hinaus ist und war bei der Erstellung des Planes folgendes zu beachten:

- das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994; + Änderungen und Ergänzungen (Entwurf) 2000

- das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 und Ergänzung von 1999;
- der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn 1994;
- örtliche Bestandsaufnahmen im Februar und September 2001 im Samtgemeindegebiet;
- Abgleichen der Flächen mit bestehenden Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen sowie
- Voranfragen an die wichtigsten Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Berücksichtigung im Flächennutzungsplan (z. B. Nachrichtliche Übernahmen).

1.3 DARSTELLUNGSFORM

Der Flächennutzungsplan ist in der Urfassung auf den Blättern der deutschen Grundkarte (DGK) im Maßstab 1:5.000 für die Ortslagen (städtebauliche Aktivzonen) und im Maßstab 1:25.000 für das gesamte Samtgemeindegebiet - mit Ausnahme der Rechteckausschnitte für die Ortslagen - dargestellt.

Die Neuaufstellung erfolgt im Maßstab 1 : 10.000 für das gesamte Samtgemeindegebiet.

Die Darstellung der Planzeichen wird auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 vorgenommen. Die bisherige Darstellung erfolgte in Teilbereichen noch nach der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 und vom 13.07.1981 und wird nunmehr entsprechend ersetzt. Nachrichtliche Übernahmen werden, soweit Änderungen durch die berührten Träger öffentlicher Belange mitgeteilt wurden, aktualisiert.

Gleichzeitig wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (1) der BauNVO (Fassung vom 23.01.1990) nur noch die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt. Die bisherige Darstellung von Baugebieten (Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung) entfällt zukünftig ebenso wie die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung. Zugleich wird auf die gesonderte Darstellung der untergeordneten Straßen verzichtet. Mit dieser Darstellungsform sollen die einzelnen Mitgliedsgemeinden im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung größere Planungsspielräume im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB erhalten.

Die Differenzierung der genannten Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Hier wird entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 4 bis § 11) beispielsweise zwischen Kleinsiedlungsgebieten, Reinen und Allgemeinen oder Besonderen Wohngebieten bzw. zwischen Dorfgebieten, Mischgebieten und Kerngebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten bzw. Sondergebieten zu unterscheiden sein.

Während sich die Begriffe Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen von allein erklären, handelt es sich bei den gemischten Bauflächen um Flächen, bei denen neben einer Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzung die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben möglich ist.

Die bestehenden Siedlungsbereiche werden dabei auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung einer planerischen Zielvorgabe dargestellt.

Daneben werden im Flächennutzungsplan dargestellt, gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen:

- Flächen für den Gemeinbedarf, d.h. öffentliche Einrichtungen, wie Kirchen, Schulen, Kindergärten etc.;
- Sonderbauflächen, (Bauflächen, die sich von den anderen Bauflächen wesentlich unterscheiden) mit den entsprechenden Zweckbestimmungen;

- Grünflächen,
mit den Zweckbestimmungen Friedhof, Sportplatz, Dauerkleingärten usw.;
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
d.h. Straßen und Bahnanlagen;
- Flächen für Landwirtschaft und Wald;
- Flächen für Versorgungsanlagen;
- Flächen für Abgrabungen bzw. für die Gewinnung von Bodenschätzen;
- Altlastenverdachtsflächen;
- Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete;
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
und
- Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.4 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG/ ZIELE/ ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANNEUAUFSTELLUNG

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land wird erforderlich, um in Teilbereichen einzelner Ortslagen zwischenzeitlich veränderte Planungs- und Entwicklungsabsichten darzustellen und an einigen Stellen die Flächendarstellungen dem tatsächlichen Gebietscharakter anzupassen.

So soll die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde auf der Grundlage des erhobenen Bestandes und der planungsrechtlichen Vorgaben sowie unter Abwägung aller zu beachtenden öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die Möglichkeit geben, die städtebauliche Entwicklung im Samtgemeindegebiet mittelfristig festzulegen und zu steuern.

In diesem Zusammenhang werden in den Gemeinden Osloß und Jembke vormals als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Bereiche nunmehr als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, um der Nachfrage nach Baugrundstücken zu begegnen und den Ortslagen Raum für die örtliche Eigenbedarfsentwicklung zu geben.

Darüber hinaus finden in Barwedel und Weyhausen Umwidmungen von Sonderbauflächen in gemischte Bauflächen bzw. umgekehrt statt, weil sich die derzeitige Darstellung nicht als optimal für die beabsichtigte Nutzung erwiesen hat.

Durch die Darstellung von Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wird für die spätere Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine größere Flexibilität in Bezug auf die bedarfsorientierte Entwicklung erreicht. Für bereits bebaute Bereiche (Bestand) ergibt sich für die betroffenen Eigentümer hierbei kein planungsrechtlicher Nachteil. Entweder existieren in diesen Bereichen bereits Regelungen über Bebauungspläne, oder es ist für einzelne Bauvorhaben eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch vorzunehmen. Hierbei ist unabhängig von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes die Einfügung in den vorhandenen städtebaulichen Zusammenhang ausschlaggebend, d. h., daß sich das neu zu schaffende Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Einschränkungen vorhandener Nutzung können hieraus nicht erwachsen.

Des weiteren wird eine Sonderbaufläche für Windenergieanlagen in der Gemarkung Barwedel und Jembke in Anpassung an die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes zur Festlegung von Vorrangstandorten für Windenergienutzung ausgewiesen.

Den Bedürfnissen der Rohstoffgewinnung innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land wird durch die Darstellung von Flächen für Abgrabungen bzw. für die Gewinnung von Bodenschätzen bei Osloß Rechnung getragen.

Ferner ist an einigen Stellen eine Anpassung an den tatsächlichen Gebietscharakter vorgenommen worden.

1.5 NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Ein wesentliches Ziel der Novelle zum Baugesetzbuch war die Stärkung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung. Die Begründung zum Regierungsentwurf beruft sich insoweit auf Artikel 20a des Grundgesetzes. Der Staatszielbestimmung "Umweltschutz" soll im Bauplanungsrecht Rechnung getragen werden. Übertragen auf die Bauleitplanung bedeutet "Nachhaltigkeit" eine Planung, die Umweltgerechtigkeit, Dauerhaftigkeit und Zukunftsfähigkeit festschreibt. Im Sinne der AGENDA 21 können als nachhaltige Siedlungsentwicklungen solche bezeichnet werden, die dauerhaft sozialverträglich, wirtschaftlich tragfähig sind und dabei die Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger stärken. Dies geschieht insbesondere durch den neuen § 1a BauGB und darüber hinaus durch die Verankerung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit in § 1 (5) Satz 1 BauGB. Dabei sind die bisherigen Worte "geordnete städtebauliche Entwicklung" durch die Worte "nachhaltige städtebauliche Entwicklung" ersetzt worden. Der Verzicht auf das Wort "geordnete" hat lediglich eine redaktionelle, jedoch keine inhaltliche Bedeutung. Das Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nach wie vor in § 1 (3) BauGB enthalten. Im übrigen umfaßt der Begriff "nachhaltige Entwicklung" auch eine "geordnete städtebauliche Entwicklung". Das Prinzip der Nachhaltigkeit, so wie es in den Dokumenten der Vereinten Nationen zum Ausdruck kommt, umfaßt den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange. Dies ist unzweifelhaft auch Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Beim Prinzip der Nachhaltigkeit erhält jedoch der Zukunftsaspekt eine herausgehobene Bedeutung. Gemeint ist die Ausrichtung der Planung auf eine dauerhaft ausgewogene städtebauliche Ordnung. Damit ist insbesondere die Flächennutzungsplanung angesprochen. In Anlehnung an die gesetzliche Umschreibung der nachhaltigen Raumentwicklung in § 1 (2) ROG hat daher die nachhaltige Flächennutzungsplanung die Aufgabe, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Planungsraum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und so zu einer dauerhaft ausgewogenen Ordnung im Gemeindegebiet zu führen.

Dies schließt sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzung brachgefallener oder untergenutzter Bau- und Infrastrukturflächen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen ein.

Das Prinzip der "nachhaltigen Entwicklung" hat in erster Linie Appellcharakter. Obwohl es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, unterliegt dieses Prinzip in der konkreten Ausformung nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Ebenso wie der Begriff der "Erforderlichkeit" in § 1 (3) BauGB wird auch die nachhaltige Entwicklung erst durch vorausgehende politische Entscheidungen über die örtlich anzustrebenden Ziele ausgefüllt. Die Entscheidung, ob, in welchem Umfang und mit welchem Inhalt eine Planung betrieben wird, obliegt grundsätzlich dem Planungsermessen der Gemeinde. Nur ganz offensichtliche Mißgriffe stellen eine Schranke der kommunalen Planungsbefugnis dar. Mittelbar wirkt das Prinzip der Nachhaltigkeit jedoch auf die Abwägungsentscheidungen nach § 1 (6) BauGB ein, indem es das Gewicht öffentlicher und privater Belange verstärken oder mindern kann.

Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgte bewußt eine Orientierung an dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung. So wurden die mittel- bis langfristig ausgerichteten Neuausweisungen von Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen aufgeschoben, bis eine Abstimmung auf regionaler Ebene erzielt worden ist. Lediglich der unmittelbare Bedarf wird im Zuge der Neuaufstellung gedeckt. Auf gewerbliche Bauflächen an dezentralen Standorten wird verzichtet, statt dessen bieten gemischte Bauflächen Raum

für umsiedlungswillige Betriebe oder Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfes. Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Sicherung der örtlichen Gewerbestruktur und zur Verkehrsvermeidung geleistet.

Des weiteren ziehen die Abbaukonzentrationsflächen für Rohstoffgewinnung einen Ausschluß des Kiesabbaus an anderer Stelle in der Samtgemeinde nach sich. Somit wird einer "Zerlöcherung" der Landschaft vorgebeugt und der Abbau auf geeignete Flächen konzentriert. Ähnlich verhält es sich mit der Windenergie. Durch die Übernahme des in der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes enthaltenen Vorrangstandortes als Sonderbaufläche wird diese regenerative Energiequelle gefördert und zugleich eine Belastung des Landschaftsbildes an anderer Stelle vermieden.

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Neben örtlichen Erhebungen im Hinblick auf Nutzung, Baubestand, Freiflächen usw. konnte im Zuge der Bestandsaufnahme auf statistisches Material der Samtgemeinde Boldecker Land sowie des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik zurückgegriffen werden. Darüber hinaus wurden vorhandene Gesetze ausgewertet.

2.1 LAGE IM RAUM

Die Samtgemeinde Boldecker Land gehört zum Landkreis Gifhorn und liegt nordwestlich von Wolfsburg im Randbereich des Schwerpunktraumes Wolfsburg – Braunschweig. Die gemeinsame Grenze mit der Stadt Wolfsburg besteht im Südosten des Samtgemeindegebietes. Im Nordosten grenzt die Samtgemeinde Boldecker Land an die Samtgemeinde Brome, im Nordwesten an die Einheitsgemeinde Sassenburg und im Südwesten an die Samtgemeinde Isenbüttel.

Im unmittelbaren Einzugsbereich der Stadt Wolfsburg sind die Orte der Samtgemeinde durch das Volkswagenwerk und die Stadt Wolfsburg geprägt. Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten, soweit diese über den Grundbedarf hinausgehen, werden in Wolfsburg angeboten, die Samtgemeinde wird als Wohnstandort genutzt.

Bei der übergewichtigen Bedeutung des Volkswagenwerkes für den gesamten Wolfsburger Raum werden die Entwicklungschancen der Samtgemeinde von der Konjunkturlage in der Automobilbranche bestimmt.

Für die Samtgemeinde bedeutungsvoll ist neben der Abhängigkeit vom Wirtschaftsgeschehen in Wolfsburg und der starken Pendlerverflechtung die starke Verkehrsbelastung zu Stoßzeiten (Schichtwechsel).

Von Weyhausen bis Wolfsburg sind es 9 km, bis Braunschweig 38 km und bis zur Kreisstadt Gifhorn 14 km. Das Volkswagenwerk, in dem der größte Anteil der Erwerbspersonen beschäftigt ist, grenzt jedoch unmittelbar an das Samtgemeindegebiet.

Die größte Entfernung der Orte zum Verwaltungssitz Weyhausen beträgt von Barwedel aus 9 km.

2.2 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Landschaft und Bodennutzung

Naturräumlich gehört das Boldecker Land zur östlichen Randlandschaft der Lüneburger Heide, der Ostheide und nur der südlichste Teilbereich des Samtgemeindegebietes zur oberen Allerniederung.

Insgesamt flach und eben mit Höhenlagen um 55 m im Allertal und 75 m im Geestbereich erhebt sich nur der Hohe Berg bei Barwedel bis 102 m über NN aus dem Umland hervor. Neben dieser Stauchmoräne gibt es weitere zahlreiche Aufschüttungs- und Ausräumungsprodukte sowie ausgedehnte Sonderflächen⁵⁾.

Die sandig bis lehmig – sandigen, stark podsolierten Standorte werden ackerbaulich genutzt, die geringwertigen Böden sind mit Wald bestockt. Die tiefer liegenden Senken werden bei dem hoch anstehenden Grundwasserstand als Grünland genutzt.

⁵⁾ Niedersächsisches Landesverwaltungsamt, 1972, S. 6

Vor allem die nördlich von Barwedel liegenden Brandwiesen sind stark anmoorig bzw. gehen in Niedermoor oder Hochmoor (Vogelmoor) über. Die landwirtschaftliche Nutzung geht hier sehr stark zurück, so daß bereits einige Flächen brach liegen.

Der größte Waldanteil, aber auch der im Liegenschaftskataster unter Heide, Moor und Unland geführte Flächenanteil liegt in den Gemarkungen Barwedel und Bokensdorf, also im nord-nordwestlichen Samtgemeindebereich.

Landschaftlich stellt sich die Samtgemeinde Boldecker Land damit sehr abwechslungsreich und reizvoll dar, vor allem im nördlichen Teilbereich.

2.3 FUNKTION INNERHALB DER REGION

Innerhalb des Samtgemeindegebietes kommt der Gemeinde Weyhausen mit ihrer grundzentralen Funktion und ihrer Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten die größte Bedeutung zu. In Weyhausen soll somit die Deckung des täglichen, allgemeinen Grundbedarfs für die umliegenden Ortschaften gewährleistet werden. Dazu müssen grundlegende Einrichtungen der städtebaulichen Infrastruktur (wie z.B. Handel, Dienstleistung, Kultur- und Sozialeinrichtungen, Gewerbe etc.) in ausreichendem Maße vorhanden sein.

Die Bedeutung der Landwirtschaft ist mit einem 3%-Anteil an allen Beschäftigten im Vergleich zum Durchschnitt des Landkreises Gifhorn (4,4 %) gering, wobei ein deutliches Gefälle zwischen den nördlichen und den südlichen Mitgliedsgemeinden festzustellen ist (ca. 5,0 bzw. 1,5 %). Dennoch gibt es einen nicht unerheblichen Bestand an Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft.

Des weiteren besteht ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Sand) in zentraler Lage im Samtgemeindegebiet (zwischen Tappenbeck und Bokensdorf) sowie ein Vorranggebiet (Kies/ Sand) westlich des Elbe-Seitenkanals.

Abwasserverregnungsflächen sind in großflächigem Umfang nördlich von Bokensdorf und Jembke vorhanden.

Von regionaler Bedeutung für den Naturschutz sind die Vorsorge- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung im Süden (Barnbruch), Osten (Kleine Allerniederung) und Nordwesten (Derenberg) des Samtgemeindegebietes.

2.4 AUSSTATTUNG MIT INFRASTRUKTUR

Die Standortbedingungen der Samtgemeinde Boldecker Land und ihre Entwicklungsmöglichkeiten werden weitgehend von der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen bestimmt. Dabei muß unterschieden werden zwischen:

1. Technischer Infrastruktur
(Verkehrslinien und -netze, Ver- und Entsorgung)
2. Städtebaulicher Infrastruktur
(Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesen, öffentliche Verwaltung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen)

2.4.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

1. Verkehrslinien und -netze

a) Straßen

Die Hapterschließung der Samtgemeinde erfolgt über die Bundesstraßen B 188 (Hannover – Gifhorn – Wolfsburg – Stendal) und B 248 (Salzwedel – Wolfsburg – Braunschweig), die sich östlich von Weyhausen kreuzen. Bis auf Bokensdorf liegen alle Ortslagen der Samtgemeinde an einer Bundesstraße. Die B 248 geht unmittelbar südlich der Stadtgrenze zu Wolfsburg in die A 39 über, die als Zubringer der Fernverkehrsachse Hannover – Berlin (A 2) fungiert. Eine Verlängerung der A 39 nach Norden in das Samtgemeindegebiet hinein ist geplant, wodurch sich die Verkehrssituation am Kreuzungspunkt der beiden Bundesstraßen entschärfen wird.

Die Verbindung der Orte untereinander und zu Ortschaften in den Nachbargemeinden wird über die Landesstraße L 291 und die Kreisstraßen K 28, K 101, K 105, K 106 und K 120 hergestellt. Diese Straßen besitzen zudem Bedeutung für den überregionalen Durchgangsverkehr.

Die Verkehrserschließung kann als gut bezeichnet werden. Ungeachtet dessen kommt es zu den Stoßzeiten – vor allem während des Schichtwechsels im VW-Werk – zu erheblichen Verkehrsproblemen. Besonders an der Kreuzung B 188/ B 248 muß dann mit längeren Verkehrsstauungen gerechnet werden. Die angespannte Verkehrssituation trotz des gut ausgebauten Straßennetzes läßt sich mit dem hohen Motorisierungsgrad in der Region infolge des hohen Beschäftigtenanteils in der Automobilindustrie, mit der Konzentration des Berufsverkehrs auf die Zeiten des Schichtwechsels und mit dem Fehlen einer Schienenverbindung im Samtgemeindegebiet erklären.

b) Schienengebundener Verkehr

Die Samtgemeinde ist nicht an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die nächsten Haltepunkte befinden sich in Fallersleben und Wolfsburg (Entfernung nach Weyhausen: 4 km bzw. 7 km). Dort bestehen Zustiegsmöglichkeiten zum Regionalverkehr nach Gifhorn/ Hannover, Braunschweig und Stendal, in Wolfsburg darüber hinaus zum Fernverkehr nach Hannover, Berlin und Kassel. Eine regelmäßige Busanbindung existiert aber nur zum Bahnhof Wolfsburg.

c) Schiffsverkehr

Die Bundeswasserstraße "Elbe-Seitenkanal" durchquert einen Teil des westlichen Samtgemeindegebietes annähernd in Nord-Süd Richtung. Dieser nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommene überörtliche Verkehrsweg dient vor allem der Berufsschifffahrt, daneben auch der Sportschifffahrt. Die parallel zum Kanal verlaufenden Betriebswege des Wasser- und Schiffsamtes Uelzen sind in erster Linie auf die Unterhaltung und den Betrieb der Wasserstraße ausgerichtet. Eine Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist in der Regel auf eigene Gefahr möglich.

d) Öffentlicher Nahverkehr

Eine regelmäßige Busverbindung beschränkt sich auf die Orte Weyhausen und Osloß. Dort besteht an Werktagen tagsüber ein Stundentakt in Richtung Wolfsburg und Gifhorn. Die restlichen vier Orte der Samtgemeinde sind über Zubringerbusse an diese Buslinie angeschlossen. Allerdings gibt es auf den Zubringerlinien ein weitaus geringeres Fahrtenangebot. Dieses dient vornehmlich der Abwicklung des Schülerverkehrs, so daß der ÖPNV in Tappenbeck, Bokensdorf, Jembke und Barwedel lediglich eine Minimalversorgung anbietet. Busverbindungen existieren ferner nach Tiddische,

Ehra, Grußendorf und Fallersleben, doch das Angebot beschränkt sich auf Einfahrten.

2. Ver- und Entsorgung

Die Belieferung mit Elektrizität ist in allen sechs Gemeinden durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Landelektrizität GmbH aus Fallersleben gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung übernimmt der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, lediglich in Bokendorf tritt die Stadtwerke Wolfsburg AG an dessen Stelle. Im Bereich des "Großen Birkenbusches" befindet sich das Wasserwerk Weyhausen mit sechs Vertikalförderbrunnen der Volkswagen AG. Da bis zu 1.000.000 m³ Grundwasser im Jahr, gemäß Bewilligungsrecht, aus der Förderung an das Wasserwerk Jembke des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung abgegeben werden, hat die Grundwasserentnahme einen quasi öffentlichen Stellenwert. Das präsumtive Trinkwasserschutzgebiet wird aufgrund geänderter Bewilligungsmengen zu einem späteren Zeitpunkt aktualisiert. Die entnommenen Grundwassermengen werden durch eine erdverlegte Gußrohrleitung DN 500, die durch die Gemarkung Tappenbeck und Weyhausen verläuft, in die Wasseraufbereitung der Volkswagen AG gefördert. Die Sicherheitsabstände von der Trasse sowie die Zugänglichkeit zu dieser Rohrleitung sind unbedingt zu gewährleisten. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gelten kleinräumig unterschiedliche Regelungen. Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen besitzen ein Regen-/Abwasser-Trennsystem, außer Jembke entwässern alle genannten Orte in die Kläranlage Weyhausen/Iffiegarten. Die Abwässer aus Jembke werden statt dessen in die Wolfsburger Kläranlage am Stahlberg eingeleitet. In Barwedel besteht ein Mischsystem mit Entwässerung in die örtlichen Klärteiche, ein Teil der Abwasserbeseitigung erfolgt außerhalb des Dorfes über Kleinkläranlagen. Die Mitgliedsgemeinde Bokendorf benutzt gleichfalls eigene Kleinkläranlagen.

Innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land befindet sich das Abwasserverregnungsgebiet Jembke des Abwasserverbandes Wolfsburg. Es grenzt an die Ortslagen Grußendorf (Gemeinde Sassenburg), Bokendorf, Jembke und Barwedel. Für die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde zur umfassenden Information und Klarheit des Sachverhaltes eine Karte zum Abwasserverregnungsgebiet Jembke angefertigt, die dem Erläuterungsbericht beiliegt. Die aus dem Abwasserverregnungsgebiet resultierenden Restriktionen werden grundsätzlich beachtet. Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis ist bei der Feldberegnung mit Abwasser zur Wohnbebauung ein Abstand von 500 m einzuhalten.

Bei etwaigen Überschneidungen von neuen Baugebieten (z.B. geplante Wohnbaufläche westlich der Bundesstraße B 248 in Jembke) mit dem Abwasserverregnungsgebiet wird die Samtgemeinde Boldecker Land das Einvernehmen mit dem Abwasserverband Wolfsburg herstellen. Im Flächennutzungsplan neu dargestellte Bauflächen entsprechen nicht in vollem Umfang überbaubaren Flächen. Selbstverständlich ist es mit der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Mitgliedsgemeinden problemlos möglich, hieraus am Rand der Baugebiete Anpflanzungsfestsetzungen im Sinne von Wind- und Spritzschutzhecken zu entwickeln.

Im Hinblick auf Emissionen aus dem Beregnungsbetrieb mit Abwasser werden vor Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlichenfalls schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse maßgeblich in die verbindliche Bauleitplanung einfließen werden. Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang auf das Kapitel 8.0 verwiesen. Die Samtgemeinde Boldecker Land stimmt dem Abwasserverband Wolfsburg zu, daß durch neue Bauflächen entstehende Flächenverluste der Verregnung entsprechend dem Verursacherprinzip an anderer Stelle wieder auszugleichen sind. In diesem Fall werden die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden zum frühest möglichen Zeitpunkt dafür sorgen, daß geeignete Ersatzflächen für die Abwasserverregnung zur Verfügung stehen und diese bei Bedarf vertraglich sichern.

Für die Gasversorgung in der Samtgemeinde ist die GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn) verantwortlich. Die dazugehörige Gasleitung wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Müllbeseitigung hat die Firma Rethmann aus Gifhorn im Auf-

trag des Landkreises und der Samtgemeinde übernommen. Die Deponierung findet am Standort Wesendorf statt.

Im Samtgemeindegebiet sind neun Altlastenverdachtsflächen ermittelt worden. Die nächstgelegene Fläche befindet sich nördlich von Barwedel in Nachbarschaft zu den Reitplätzen in ca. 200 m Entfernung zur bebauten Ortslage. Im unbesiedelten Raum südlich des Naturschutzgebietes "Vogelmoor" (Barwedel II) und westlich von Barwedel liegen zwei Altlastenverdachtsflächen. Zwischen Bokensdorf, Jembke und Tappenbeck befinden sich vier weitere Verdachtsflächen, wobei zwei davon in der Nähe von Teichen liegen. An diesen Stellen findet ebenso wie an der Verdachtsfläche am Silbersee bei Weyhausen eine rege Freizeitnutzung statt. Nach Angaben der Zentraldatei handelt es sich bei allen Verdachtsflächen um ehemalige Mülldeponien, die zwischen 1974 und 1985 geschlossen wurden. Bis auf eine Fläche südwestlich von Jembke, auf der Abfälle aus Garten- und Parkanlagen abgelagert wurden und einer FE Deponie der Volkswagen AG (südöstlich von Weyhausen), dienten alle Flächen der Hausmüllentsorgung.

Vor einer Nutzung dieser Flächen wird geprüft, ob ein Schadstoffeintrag in den Boden bzw. das Grundwasser erfolgt ist.

Die Samtgemeinde Boldecker Land wird ihre Mitgliedsgemeinden darauf hinweisen, bei Bestätigung des Sachverhaltes und einer geplanten Nachnutzung eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit darauf aufbauendem Sanierungskonzept zu erarbeiten.

2.4.2 STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR

Die Ausstattung der Samtgemeinde Boldecker Land mit

- öffentlichen und privaten Dienstleistungen
- Bildungs- und Kultureinrichtungen
- Sozialeinrichtungen
- Sport- und Freizeitanlagen
- Naherholungseinrichtungen
- Handwerks- und Gewerbebetrieben

wurde im Zuge der Bestandsaufnahme aufgenommen und kartiert.

Aufgrund der Entwicklungsdynamik, vor allem im Dienstleistungs- und gewerblichen Bereich, sind zwischenzeitliche Veränderungen gegenüber der Kartierung möglich.

Öffentliche und private Dienstleistungen

Entsprechend der zugewiesenen Funktion eines Grundzentrums weist Weyhausen die umfangreichste Ausstattung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen innerhalb der Samtgemeinde auf.

So verfügt Weyhausen an öffentlichen Dienstleistungen über eine Polizeistation und eine Samtgemeindebücherei, daneben als zentraler Ort über eine Samtgemeinde- und eine Gemeindeverwaltung. In den übrigen fünf Mitgliedsgemeinden wird jeweils eine Verwaltungsstelle vorgehalten. Eine Feuerwehr gibt es in allen sechs Gemeinden.

Bei den privaten Dienstleistungen wird die Versorgungsfunktion Weyhausens noch deutlicher: Drei Einkaufsmärkte, ein Postamt, eine Tankstelle sowie eine Bank und eine Sparkasse bilden den Grundstock der Versorgung, der durch ca. 20 weitere Dienstleistungseinrichtungen ergänzt wird. Viele dieser Dienstleistungen werden sonst an keiner Stelle des Samtgemeindegebietes angeboten, so daß Weyhausen eine Versorgungsfunktion für die Nachbargemeinden zukommt. Dies unterstreichen

auch die fünf Gaststätten und die vier Übernachtungsmöglichkeiten, darunter Hotels mit ansprechendem Komfort.

In den anderen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde stellt sich die Versorgungssituation im Hinblick auf den Eigenbedarf sehr viel bescheidener dar. In Jembke befinden sich neben Nahversorger (Einkaufsmarkt), Post, Sparkasse und Tankstelle immerhin noch rund zehn weitere Dienstleistungen und eine Gaststätte. Dagegen fehlt in Osloß ein Einkaufsmarkt, das Angebot umfaßt statt dessen einen Getränkemarkt, knapp zehn weitere Dienstleistungen und zwei Gaststätten. In Tappenbeck und Barwedel decken kleine Versorgungsgeschäfte oder Kioske den notwendigsten Bedarf. Die Anzahl der Ladenlokale beläuft sich in den Ortslagen auf weniger als fünf, die der Gaststätten auf eins bis zwei.

Bildungs- und Kultureinrichtungen

Grundschulen gibt es in Jembke, Osloß und Weyhausen mit einer Außenstelle in Tappenbeck, doch einzig Weyhausen verfügt auch über weiterführende Schulen (Orientierungsstufe, Haupt- und Realschule). Das nächste Gymnasium befindet sich in Wolfsburg-Fallersleben. In Fallersleben liegt zudem die Außenstelle Boldecker Land der Kreisvolkshochschule Gifhorn.

Kirchengemeinden sind nur in Jembke und Weyhausen vorhanden. Weitere kulturelle und freizeitbezogene Angebote verteilen sich auf diverse Vereine.

Sozialeinrichtungen

Kindergärten sind in allen Gemeinden, außer Tappenbeck, vorhanden (derzeitige Anzahl der Plätze: in Barwedel 31, in Bokensdorf 16, in Jembke 78, in Osloß 47, in Weyhausen 68). Indessen beschränkt sich die medizinische Versorgung vorrangig auf das Grundzentrum Weyhausen, wo eine Apotheke, je zwei Ärzte, Zahnärzte und Naturheilpraktiker sowie ein Krankengymnast ansässig sind. Jembke besitzt zumindest fünf Arztpraxen, darunter ein Zahn- und ein Tierarzt. Ansonsten gibt es lediglich in Osloß noch einen Allgemeinmediziner.

Sport- und Freizeitanlagen, Naherholung

Bezüglich der Ausstattung mit Sportanlagen bestehen innerhalb der Mitgliedsgemeinden keine gravierenden Unterschiede. Sport- und Tennisplätze sind in allen Gemeinden vorhanden, Reitplätze nur in Barwedel, Bokensdorf und Osloß. In Barwedel ist sogar eine Reithalle vorhanden. Bis auf Barwedel besitzen alle Orte einen Schießstand, Bokensdorf und Weyhausen verfügen zudem über ein Schützenhaus. Darüber hinaus runden eine Turn- und eine Mehrzweckhalle das Sportangebot im Grundzentrum ab.

Von regionaler Bedeutung ist der Golfplatz südlich von Bokensdorf, da dieser der einzige im Raum Wolfsburg ist. Das Angebot wird durch weitere Sportanlagen in unmittelbarer Nähe ergänzt. Des weiteren sind eine Kart-Racing-Bahn und ein Modellsegelflugplatz in Barwedel zu nennen. Für Jugendliche bestehen Freizeitangebote in Form von Jugendtreffs in allen Gemeinden.

Für die Naherholung ist der von Sportanlagen umgebene Silbersee nördlich von Weyhausen von Bedeutung.

Des weiteren bestehen zwei Erholungsgebiete an der Gemeindegrenze Barwedel Richtung Grußendorf: die Zollhaussiedlung und das Bad Birkenhof. Bei beiden handelt es sich um Wochenendhaussiedlungen. Eine weitere derartige Siedlung wurde am Rosensee östlich von Bokensdorf errichtet.

Das Freizeit- und Naherholungsangebot runden die Kleingartenanlagen im Nordwesten von Jembke und im Südosten von Weyhausen ab.

Handwerks- und Gewerbebetriebe

Auch im Bereich Handwerk und Kleingewerbe weist das Grundzentrum Weyhausen das reichhaltigste Angebot auf. Mehr als 20 Betriebe stellen ein umfangreiches

Spektrum her, das eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebe mit relativ spezialisiertem Angebot umfaßt. Kfz-Handel, Rundfunk- und Fernsehtechnik, Baustoffhandel, Maurerarbeiten und der Vertrieb agrar- und gartentechnischer Maschinen zeugen von der verschiedenartigen Ausrichtung.

Das Angebot in den anderen Mitgliedsgemeinden ist bei weitem nicht so reichhaltig. Jembke und Osloß verfügen jeweils über weniger als zehn Betriebe. Der Schwerpunkt liegt dort im jeweils handwerklichen Bereich (Elektroinstallationen, Heizungsbau). In Barwedel, Bokensdorf und Tappenbeck beläuft sich die Zahl auf weniger als fünf. Das Angebot beinhaltet vorwiegend kleinere Handwerksbetriebe (Kfz-Handel, Malerarbeiten, Sanitärinstallationen) sowie Vertrieb und Reparatur von EDV-Anlagen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß in den Ortskernen und frühen Siedlungserweiterungen der Mitgliedsgemeinden das örtliche Handwerk (z.B. Dachdecker, Steinmetz) und nicht störendes Kleingewerbe dominiert. In den größeren Ortslagen haben sich an den Rändern eigene Gewerbeschwerpunkte entwickelt, die eine Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulassen.

2.5 SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR

Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung der Entwicklung des Samtgemeindegebietes sind die Bevölkerungsentwicklung sowie die Bevölkerungsstruktur. Ihre Analyse gibt Aufschluß über die Entwicklungsdynamik im Bereich der Wirtschaft und auch im Baulandbereich über die entsprechende Baulandnachfrage.

2.5.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

Innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land leben nach kommunalen Erhebungen am 31.12.1999 9.273 Einwohner.

Vergleicht man diese Zahl mit dem Ergebnis der Erhebung vom 31.12.1984, so ergibt sich innerhalb der letzten 15 Jahre ein Zuwachs von 28,5 %; dies entspricht einem jährlichen Anstieg um 1,9 %.

Während im Landkreis Gifhorn für den entsprechenden Zeitraum eine sogar leicht stärkere Tendenz von 33,8 % (2,3 % jährlich) ermittelt wurde, fällt diese für den Regierungsbezirk Braunschweig mit 4,1 % (0,3 % jährlich) deutlich niedriger aus. Die demographische Entwicklung in den Einzelgemeinden weicht dabei von der in der Samtgemeinde teilweise stark ab.

Mit 52,6 % hat die Gemeinde Bokensdorf die stärksten Zuwächse zu verzeichnen. Die zwischenzeitlichen Rückgänge der Zuwachsraten in den Jahren 1995 bis 1998 lassen sich jeweils mit der Ausschöpfung vorhandener Bauflächen erklären.

Ähnlich ausgeprägt sind die Vergleichszahlen der Gemeinde Jembke mit 51,0 %. Hier unterliegt die jährliche Zuwachsrate zwar starken Schwankungen, dies jedoch auf vergleichsweise hohem Niveau.

Auch Tappenbeck liegt mit einer Zuwachsrate von 42,5 % über dem Durchschnitt der Samtgemeinde. Die jährlichen Zuwächse sind dabei über die letzten fünf Jahre am kontinuierlichsten angestiegen.

Mit 31,8 % ist die Wachstumsquote in Osloß sehr dicht am Samtgemeindedurchschnitt von 29,3 %. Hatten sich hier bis 1998 jährliche leichte Zuwächse ergeben, ist Osloß seit 1999 die einzige Gemeinde im Betrachtungsraum mit rückläufigen Entwicklungszahlen. Dies ist darauf zurückzuführen, daß die ausgewiesenen Baugebiete der Gemeinde inzwischen voll ausgeschöpft sind.

Die Entwicklung in der Gemeinde Barwedel liegt trotz kontinuierlich leichten Zuwächsen mit 19,2 % deutlich unter dem Durchschnitt der Samtgemeinde. Das Schlußlicht

der Entwicklung bildet jedoch die Gemeinde Weyhausen mit einem Gesamtzuwachs von 8,1 %, die in den Jahren 1993 und 1997 ein negatives Wanderungssaldo aufwies, in den vergangenen zwei Jahren jedoch einen leichten Anstieg der Zuwachsraten verzeichnet.

Die Altersstruktur der Samtgemeinde wich 1999 mit

17,20 %	0 – 15 Jahre
65,90 %	15 – 60 Jahre
5,70 %	60 – 65 Jahre
11,23 %	65 Jahre und älter

nur unwesentlich von der Altersstruktur des Bundeslandes Niedersachsen

16,60 %	0 – 15 Jahre	
60,10 %	15 – 60 Jahre	
6,80 %	60 – 65 Jahre	
16,60 %	65 Jahre und älter	(Quelle NLS - CD-Rom)

für den gleichen Betrachtungszeitraum ab.

Verglichen mit der Sozialstruktur des Landkreises Gifhorn läßt sich für die Samtgemeinde Boldecker Land ein leicht niedrigerer Anteil an Selbständigen sowie Arbeitslosen zugunsten eines leicht erhöhten Anteiles an Arbeitern feststellen. Dies ist auf die Nähe der Samtgemeinde zur Stadt Wolfsburg zurückzuführen.

Die künftige Entwicklung der Samtgemeinde hängt in nicht unerheblichem Maße von der Stabilisierung des Bevölkerungswachstums ab sowie von der Arbeitsmarktlage, der Erreichbarkeit der Arbeitsstätten und der Entwicklung des Wohnungswesens.

2.5.2 WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde ist stark durch die Nähe zum VW-Werk in Wolfsburg geprägt, was sich in der Beschäftigtenzahl von 61 % im verarbeitenden Gewerbe zeigt ⁶⁾. Im Samtgemeindegebiet selbst ist die Bedeutung des produzierenden Gewerbes deutlich geringer, denn in den örtlichen Arbeitsstätten ist weniger als ein Drittel der Beschäftigten in diesem Bereich tätig. Etwa die Hälfte der Arbeitsplätze kann dem Dienstleistungsbereich zugeordnet werden, die Bedeutung der Landwirtschaft als traditioneller Erwerbszweig der Region ist nur noch gering. 4 % aller Beschäftigten in der Samtgemeinde arbeiten im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung und Fischerei.

Ungeachtet dessen ist das Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land im besonderen durch die Landwirtschaft geprägt.

Nach Angaben der Agrarberichterstattung ⁷⁾ gab es 1995 noch 73 landwirtschaftliche Betriebe in der Samtgemeinde, wobei Jembke mit 18 Betrieben die meisten Landwirtschaftsstellen besitzt. Tappenbeck weist hingegen mit sieben Betrieben die geringste Zahl auf. Von den 73 Betrieben wurden 1995 31 im Haupterwerb und 42 im Nebenerwerb geführt. Inzwischen ist von einer noch geringeren Zahl auszugehen; denn schon zwischen 1991 und 1995 erfolgte ein Rückgang um 16 Betriebe, wobei dies in erster Linie zu Lasten der Nebenerwerbsbetriebe ging. 47 Hofstellen in der Samtgemeinde betrieben 1995 noch Viehhaltung. Die abnehmende Bedeutung der Landwirtschaft zeigt sich jedoch nur in der Beschäftigungsstruktur und nicht in der Flächennutzung. Die Anbaufläche nahm nämlich zwischen 1977 und 1995 von 2.624 ha auf 2.741 ha zu. Eine positive Entwicklung war allein in der Gemeinde Jembke zu verzeichnen; dort vollzog sich eine Verdoppelung der Anbaufläche, wodurch Flächenver-

⁶⁾ Daten der Volkszählung 1987

⁷⁾ Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Agrarberichterstattung 1995

luste in den anderen Gemeinden kompensiert wurden. Die Flächenzuwächse in Jembke sind allerdings nicht außergewöhnlich, denn für den Landkreis Gifhorn läßt sich ebenfalls eine positive Entwicklung feststellen.

Nach aktuellen Erhebungen der Strukturen auf Ortsebene vom Sommer 2001 (siehe dazu auch Kapitel 8.0) wirtschaften zur Zeit im Samtgemeindegebiet 51 landwirtschaftliche Betriebe, davon 28 im Haupt- und 23 im Nebenerwerb. Von der Betriebsform dominieren die Mischbetriebe in ihrer Anzahl (27) leicht gegenüber den Marktfruchtbetrieben (24). 27 Hofstellen betreiben Viehwirtschaft, wobei die Rindviehhaltung mit 19 Betrieben (8 Pferde haltende Betriebe, 6 Schweine haltende Betriebe) überwiegt.

Auffällig ist die Dominanz der Marktfruchtbetriebe in Jembke. Hier werden überwiegend Kartoffeln und Zuckerrüben angebaut. Darüber hinaus spielt der Anbau von Gemüse eine besondere Rolle.

Um stabile Ernteerträge zu erzielen, entnehmen die Landwirte vor allem auf den sandigen, sorptionsschwachen Böden während der Sommerperiode Grundwasser zur Feldberegnung. Nach dem Landwirtschaftlichen Fachbeitrag zur Integration in das Regionale Raumordnungsprogramm sind 60 – 100 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Samtgemeinde Boldecker Land Beregnungsflächen.

Der Abwasserverband Wolfsburg übernimmt mit Personal- und Maschineneinsatz innerhalb seines gesamten Abwasserverregnungsgebietes die landbauliche Abwassererregung für die Landwirtschaft. Diese Wasserzuführung verringert die Grundwasserentnahmemengen und stabilisiert den Grundwasserhaushalt.

Tabelle: Landwirtschaftliche Betriebe in der Samtgemeinde Boldecker Land 2001 ⁸⁾

Mitglieds- gemeinde	Betriebsart		Betrie- be gesamt	Betriebsform		Viehhaltende Betriebe			
	Haupt- erwerb	Neben- erwerb		Markt- frucht- betrieb	Misch- betrieb	mit Rindern	mit Schwei- nen	mit Pfer- den	Betriebe gesamt
Barwedel	2	8	10	3	7	5	2	2	7
Bokensdorf	5	5	10	5	5	1	-	4	5
Jembke	9	-	9	8	1	1	-	-	1
Osloß	4	5	9	4	5	3	2	2	5
Tappenbeck	4	1	5	1	4	4	2	-	4
Weyhausen	4	4	8	3	5	5	-	-	5
Samtgemeinde Boldecker Land	28	23	51	24	27	19	6	8	27

Bei der Aufführung der verschiedenen Nutztierarten in den viehhaltenden Betrieben sind Mehrfachnennungen enthalten. Daher kann die Gesamtzahl der viehhaltenden Betriebe hiervon abweichen.

Im Bereich des produzierenden Gewerbes existieren keine Betriebe mit herausragender Bedeutung im Samtgemeindegebiet. Anstelle großer Fertigungsbetriebe herrscht Kleingewerbe unterschiedlicher Ausprägung vor. Auch das Angebot im Dienstleistungssektor ist vielfältig. Neben Einrichtungen zur Nahversorgung und zur medizinischen Versorgung sind Handwerksbetriebe sowie Hotel- und Gaststättengewerbe anzutreffen. Trotz der verschiedenartigen Ausprägung der Arbeitsplätze kann nicht von einer stabilen Wirtschaftsstruktur gesprochen werden, weil viele Arbeitsplätze von der örtlichen Nachfrage abhängen. Eine Krise in der Automobilindustrie könnte deswegen wirtschaftliche Schwierigkeiten für viele der Bewohner mit sich bringen, unabhängig davon, ob sie selbst bei VW beschäftigt sind.

⁸⁾ eigene Erhebungen

2.6 BAULICHE STRUKTUR

Die bauliche Struktur der sechs Mitgliedsgemeinden ähnelt einander. Den ursprünglichen Dorfkern bildet ein Rundling, der heute noch mehr oder weniger deutlich erkennbar ist. Daran schließen sich die Ortserweiterungen der letzten Jahrzehnte an. Allerdings hat sich die Siedlungsentwicklung entweder als separate Einheit neben dem alten Ortskern oder unmittelbar an den Ortskern anschließend in eine Richtung vollzogen. Daher liegt die ursprüngliche Ortsmitte zumeist nicht mehr im Zentrum des gesamten heutigen Siedlungskörpers.

Die Siedlungsform des Rundlings ist durch die kreisförmige Anordnung der Gebäude um einen zentralen Platz gekennzeichnet und erinnert dadurch an ein Hufeisen. Es handelte sich dabei wahrscheinlich um eine "Modeform" und nicht um eine Wehranlage. Gleichwohl spielten Überlegungen zum Schutz der Besiedlung bei allen typischen Dorfstrukturen immer eine Rolle ⁹⁾.

In den alten Ortskernen sind vor allem landwirtschaftlich oder ehemals landwirtschaftlich genutzte Gehöfte älteren Ursprungs zu finden. Ansonsten gibt es einzelne Höfe, die früher außerhalb der Ortslage angesiedelt waren und im Zuge der Siedlungsentwicklung in das Siedlungsgefüge einbezogen wurden. Hinsichtlich ihrer Baustruktur unterscheiden sich neuere Wohngebiete dagegen grundsätzlich von den älteren Ortsteilen dadurch, daß hier fast ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg vorherrschen. Allein im Grundzentrum Weyhausen sind auch einige Reihenhäuser entstanden. Dies erklärt sich durch die Nähe dieser Gemeinde zu Wolfsburg und den daraus resultierenden vorstädtischen Charakter. Doppelhäuser sind in der Samtgemeinde nur sehr selten anzutreffen. Abgesehen von einigen Häusern in Jembke liegen die Schwerpunkte dieser Bauform auch in Weyhausen.

Barwedel entwickelte sich als Sackgassendorf, vermutlich aus anfangs acht Vollhöfen. Die erste urkundliche Erwähnung datiert aus dem Jahre 1309 als "Berewedel". Der Name "-wedel" wurde für Furtsiedlungen an Moorgebieten verwendet ¹⁰⁾. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich der Ort entlang der heutigen Kreisstraße weiter. Die Fortführung der Dorfstraße nach Süden beendete die Zeit des Sackgassendorfes.

In Abstand zum alten Ortskern entstand in den 60er und 70er Jahren eine straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung. Zur gleichen Zeit wurde eine vom Ort separierte Kolonie östlich der B 248 gebaut. In den 90er Jahren kamen eine Weiterführung der Bebauung an der Hauptstraße in Richtung Westen und ein neues Baugebiet nördlich der Ortsmitte hinzu.

In Bokensdorf liegen Ortskern und Siedlungserweiterungen voneinander vollständig getrennt. Der alte Ort wurde 1495 erstmals in einem Lehensbrief als Vakesdorf erwähnt, 40 Jahre später tauchte er urkundlich als Backendorf wieder auf ¹¹⁾. Der immer noch sehr gut erhaltene Rundling ist auf einem inselartigen Sporn von 3 Bachniederungen umgeben. Ursprünglich bestand er wohl nur aus einer halbrunden, nach Westen gerichteten Form von vier Ackerhöfen, die durch Ansiedlung von fünf Kothöfen wahrscheinlich schon im 13./14. Jahrhundert zum geschlossenen Runddorf wurde. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts begann die Bebauung nördlich des Dorfes an der Kreisstraße K 101 (= Mühlenweg). Die weitere Ortsentwicklung vollzog sich fast ausschließlich nördlich dieser Straße: Zunächst kamen drei Baugebiete in den 60er Jahren hinzu, die ab Ende der 80er Jahre in nördliche Richtung fortgeführt worden sind. Ferner entstand östlich des Rundlings ab Mitte der 70er Jahre ein Gebiet, das der Freizeit und Erholung dient.

⁹⁾ Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg, Historische Bauten im Raum Gifhorn-Wolfsburg, 1992, S. 14

¹⁰⁾ Der Landkreis Gifhorn II Gemeindebeschreibungen, 1975, S. 62

¹¹⁾ Samtgemeinde Boldecker Land (Infobroschüre) 1997, S 15

Jembke fand erstmals 844 mit dem Namen Lianbeke urkundliche Erwähnung. Es wird den -beke-Siedlungen zugeordnet, die aus der älteren Rodeperiode (500 – 800 n. Chr.) hervorgegangen sind. Jembke besteht im Ortskern aus einem Rundling mit ursprünglich zwölf Vollhöfen. Durch straßenbegleitende Bebauung ist der Rundling überformt worden. Die Bebauung wurde im 19. Jahrhundert entlang der Hauptstraße bis zum Friedhof fortgeführt. Der neuere Teil der Ortslage hat sich nordöstlich des alten Ortskernes entwickelt. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts begann die Bebauung entlang der Hoitlinger Straße. Umfangreiche Siedlungserweiterungen wurden in den 60er Jahren zwischen dem Tiddischer Weg und der B 248 vorgenommen. Nördlich der Hoitlinger Straße sind die Ortserweiterungen seit 1997 in vier Bauabschnitten erfolgt.

Der Ortsname Osloß wird von den adligen Herren Uslefs abgeleitet, die dort um 800 n. Chr. eine Burg oder ein Schloß besaßen. 1274 erscheint Osloß unter der Bezeichnung Osleue ¹²⁾. Das einstige Sackgassendorf aus zehn Ackerhöfen auf einem nach Südosten gerichteten Terrassensporn wurde beim großen Brand 1883 vernichtet und anschließend als Straßendorf wieder aufgebaut. Ab dem 2. Weltkrieg hat sich infolge des Zustroms von Vertriebenen und von Werktätigen des VW-Werkes der Schwerpunkt des Ortes auf die Nordseite der Bundesstraße B 188 verlagert. Die Ortsentwicklung vollzog sich dort von der Alten Bergstraße in östliche und westliche Richtung. Die jüngsten Ortserweiterungen sind im Nordwesten des Ortes entstanden.

Tappenbeck gehört wie Jembke zu den Ortsnamen, die die Bezeichnung -beke enthalten, weshalb es gleichfalls der älteren Rodeperiode zugeordnet werden kann. Die erste Erwähnung in einem Lebensbrief datiert aus dem Jahre 1495.

Nachdem der alte Ortskern durch einen Großbrand vernichtet worden war, entstand ein neues Sackgassendorf von ursprünglich neun bis elf Vollhöfen. In der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts vergrößerte sich das Dorf beidseitig der Straße nach Jembke (Hauptstraße zugleich B 248) ¹³⁾. Der neue Ortsteil entwickelte sich südlich davon, wobei die Besiedlung weitgehend westlich der B 248 erfolgte. Die letzten Siedlungserweiterungen umfaßten den Lückenschluß zwischen altem und neuem Ortsteil auf dem Flurstück Kohlgarten und eine Weiterentwicklung des Ortes nach Südwesten.

Weyhausens erste urkundliche Erwähnung geht auf das Jahr 1344 unter dem Namen "Weydehusen" zurück. Obwohl Weyhausen 1350 vollständig abbrannte, wurde es an gleicher Stelle wieder errichtet. Jener Rundling ist bis heute erhalten geblieben. Auf der anderen Seite der Aller ließen sich Anfang der 19. Jahrhunderts die ersten Anbauerstellen nieder. Der eigentliche Aufschwung setzte aber erst mit dem Bau des VW-Werkes ein. Vor allem in den 60er und 70er Jahren wurden umfangreiche Ortserweiterungen zwischen der Neuen Straße und der B 188 durchgeführt. Zugleich entwickelte sich südlich des Ortskernes entlang der Fallerslebener Straße eine straßenbegleitende Bebauung. Nördlich der Bundesstraße entstand neben gemeindlichen Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten) ein gewerblicher Schwerpunkt (Gewerbegebiet Laischeweg), der mit dem Bereich "Klanze" nach Osten zuletzt Erweiterungen erfahren hat.

Die jüngste bauliche Entwicklung vollzog sich in den letzten Jahren nördlich der Maschgartenstraße östlich der Bokensdorfer Straße (zugleich Kreisstraße K 28).

¹²⁾ Samtgemeinde Boldecker Land (Infobroschüre), 1997, S. 20

¹³⁾ Der Landkreis Gifhorn II Gemeindebeschreibungen, 1975, S. 727

3.0 PLANUNGSKONZEPTIONEN FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vorgegebenen Ordnungselemente – landschaftlicher Aufbau, primäres Straßennetz, Versorgungsnetze und Nutzungsbestand – sowie die landes- und regionalplanerischen Zielvorstellungen bilden die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung einer Planungskonzeption für den Samtgemeindebereich. Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung in den einzelnen Mitgliedsgemeinden setzt die Samtgemeinde unter Berücksichtigung des Landes-Raumordnungsprogrammes ¹⁴⁾ und des Regionalen Raumordnungsprogrammes ¹⁵⁾ folgende Entwicklungsschwerpunkte:

1. Ausweisung von Flächen der Wohnstandortentwicklung und des Gewerbes sowie des örtlichen Handwerks mit Schwerpunkt in der Gemeinde Weyhausen, die als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt ist.
2. Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft.
3. Entwicklung der Funktionen Naherholung, Freizeit und Sport.
4. Sicherung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche.
5. Festlegung von Schwerpunktbereichen für den Bodenabbau und die Windenergienutzung.

Die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um zum einen unter Beachtung landes- und regionalplanerischer Zielvorgaben den zwischenzeitlich veränderten Flächenansprüchen, insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung, nachzukommen. Daneben sollen die geänderten raumordnerischen Zielvorstellungen umgesetzt und eine Entwicklungsperspektive für das Samtgemeindegebiet vorbereitet und vorgegeben werden. Ergänzend werden in Teilbereichen die Flächendarstellungen dem zwischenzeitlich tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter angepaßt, soweit diese dem Planungsziel nicht widersprechen.

Grundlage der Planung ist der Bestand. Im Bereich der Ortslagen sind die alten Ortskerne überwiegend gemischt genutzt. Infolgedessen werden sie als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Sonderbauflächen (S) unterscheiden sich wesentlich von den anderen Bauflächen und werden daher mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

Bestehende Gewerbestandorte wurden als gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen. Entsprechend des Bestandes werden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen Rechtes und die Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung, Kirchen usw.) dargestellt.

Verkehrsflächen (Bahn, überörtliche Straßen) sowie Anlagen der technischen Infrastruktur einschließlich der zugehörigen Leitungen sind erfaßt und dargestellt. Altlastenverdachtsflächen sind entsprechend gekennzeichnet.

Nachrichtlich übernommen sind zudem Trinkwasserschutzgebiete, der Elbe-Seitenkanal als Wasserstraße sowie vorhandene Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Als zusammenhängende Bereiche werden Flächen für Wald und die Landwirtschaft dargestellt.

Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan bestehende Grünflächen ausgewiesen und entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung gekennzeichnet (Sportplatz, Spielplatz, Golfplatz, Schießanlage, Parkanlage, Friedhof usw.). Ausgehend vom Bestand werden im Flächennutzungsplan Flächen für die Ortserweiterung und, soweit dies auf der vorliegenden Planungsebene bereits deutlich erkennbar wird,

¹⁴⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

¹⁵⁾ RROP Großraum Braunschweig 1995

auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) dargestellt.

Grundlage der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes waren neben den Fachplanungen vor allem die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde dargestellten Flächen einschließlich der im Rahmen verschiedener Änderungen wirksam gewordenen Darstellungen (siehe hierzu Kapitel 1.2).

Dabei ist in jedem Fall zu prüfen, inwieweit die damals getroffenen Aussagen mit den jetzt geltenden Planungsgrundsätzen auf der Basis einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Ebenfalls dargestellt sind Flächen, die zur Realisierung zukünftiger Planungen von der Samtgemeinde als relevant angesehen werden bzw. in Abstimmung mit den Gemeinderäten der einzelnen Mitgliedsgemeinden von diesen vorgeschlagen wurden.

Auch hier ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung mit den voraussehbaren Bedürfnissen der Samtgemeinde in Einklang zu bringen.

3.1 ZUKÜNFTIGE WOHNSTANDORTE

Die Samtgemeinde Boldecker Land berücksichtigt bei der Ausweisung neuer Wohnstandorte in ihren Mitgliedsgemeinden soweit wie möglich die nachstehend aufgeführten Rahmenbedingungen:

- Bestehende Wohnbaugebiete werden ergänzt; vorhandene Erschließungsanlagen werden ausgelastet.
- Die neuen Wohnbauflächen werden im Sinne der Vorgaben des RROP für den Großraum Braunschweig den zentralen Bereichen/ Funktionen als standortstützende Maßnahmen zugeordnet (betrifft im wesentlichen die Gemeinde Weyhausen).
- Berücksichtigung immissionsrechtlicher Belange (Vermeidung von Konflikten mit bestehenden oder zukünftig geplanten gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen).
- Entwicklung der Siedlungsbereiche unter Gesichtspunkten der Ortsrandausbildung und geringer Inanspruchnahme der freien Landschaft.

Die neuen Wohnstandorte werden in den einzelnen Ortslagen im wesentlichen in den Randbereichen angelegt. Dies ist im allgemeinen darauf zurückzuführen, daß innerhalb der Ortslagen größere zusammenhängende Bauflächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Hierbei werden gleichzeitig die Möglichkeiten zur Schaffung "weicher" Übergänge in die angrenzende freie Landschaft unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes und des Naturschutzes wahrgenommen.

Neben den neu dargestellten Wohnstandorten stehen, zumindest theoretisch, in den einzelnen Ortslagen noch Baulücken zur Verfügung, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung bebaut werden könnten. Aufgrund der starken Prägung der Samtgemeinde durch die Landwirtschaft sind diese Flächen jedoch derzeit noch weitgehend als landwirtschaftliche Betriebsflächen in der Nutzung, so daß eine Bebauung mittelfristig nicht in Erwägung gezogen werden kann. Darüber hinaus ist auch bei einer späteren Aufgabe der Nutzung die Frage der Bebauung im Hinblick auf die Belange der Durchgrünung der Ortskerne und des Ortsbildes jeweils im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.

Die Darstellung der Wohnbauflächen in den einzelnen Ortslagen erfolgt mit Ausnahme des Grundzentrums Weyhausen unter dem Aspekt der Eigenbedarfsentwicklung. In den betreffenden Ortslagen sind die vorhandenen Flächenreserven infolge der

starken Nachfrage bereits erschöpft. Die Ausweisungen sollen somit insbesondere den gegenwärtigen Bedarf befriedigen. Insgesamt ist ein Zielzeitraum von 10 Jahren zugrunde zu legen. Nähere Ausführungen dazu werden in Abschnitt 3.4 gemacht.

Bei der Dimensionierung der Wohnbauflächen muß grundsätzlich berücksichtigt werden, daß der Wohnraumbedarf der Samtgemeinde durch sinkende Haushaltsgrößen und verringerte Belegungsdichten bei gleichzeitiger ansteigender Bevölkerungszahl und dem Druck der inneren Umsetzung bestimmt ist. Die Konsequenz daraus sind vermehrte Flächenansprüche an Wohnraum, denen die Samtgemeinde durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in den Ortslagen gerecht werden muß, d. h. die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit der Samtgemeinde heraus, entsprechende Flächen anbieten zu können bzw. bereitzuhalten. Bei größeren Wohnbauflächen ist eine abschnittsweise Realisierung vorgesehen, so daß die tatsächliche Bodeninanspruchnahme erst bei konkretem Bedarf erfolgen wird. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hier wird auch dafür Sorge zu tragen sein, daß z. B. in Ortseingangssituationen eine entsprechende Randeingrünung der Wohngebiete vorgenommen wird, um einen fließenden Übergang von der Siedlung in die Landschaft zu gewährleisten.

Aufgrund des Rückgangs landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe stehen heute innerhalb der Ortslagen Wirtschaftsgebäude leer oder sind ungenutzt. Bei innerörtlicher Erweiterung ist es neben der Ausweisung von Bauflächen eine wichtige Aufgabe, nach neuen Planungskonzepten für die leerstehenden und ungenutzten Bausubstanzen zu suchen. Wichtig ist hierbei die Erhaltung des Charakters des umzunutzenden Gebäudes.

Dabei wird zu beachten sein, daß die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklung und ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Im Zusammenhang mit der Umnutzung leerstehender oder ungenutzter ehemals landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude sollen auch forstliche Belange mit berücksichtigt werden (z.B. befinden sich innerörtlich einige wertvolle Waldränder), um spätere Probleme (Beschattung, Laubfall, ökologische Wertigkeit) von Beginn an in die Planungen einzubeziehen.

Die Unterbringung von Gewerbebetrieben ist vor allem im Zentralort Weyhausen vorgesehen. Die gewerblichen Bauflächen sind, soweit sie nicht bereits genutzt sind und damit keine Möglichkeiten zur Einhaltung von Abständen mehr bestehen, zukünftig so anzulegen, daß sie räumlich getrennt von neuen Wohnstandorten entstehen, um hier Immissionskonflikten von vornherein vorzubeugen.

3.2 ZENTRALE EINRICHTUNGEN

Der Flächenbedarf für zentrale Einrichtungen wird zukünftig schwerpunktmäßig in der Gemeinde Weyhausen abgedeckt werden. Eine Mindestversorgung zur Deckung des notwendigsten Bedarfs sollte auch in den anderen Gemeinden vorhanden sein. Auf diese Weise wird vermieden, daß die ansässige Bevölkerung selbst für kleinere Versorgungsmöglichkeiten ins nächste Grundzentrum fahren muß. Vor allem in Osloß hat sich die Nahversorgungsstruktur in den letzten Jahren deutlich verschlechtert, obwohl Osloß die zweitgrößte Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde ist. Diesem Trend gilt es planerisch entgegenzuwirken, indem neue Bauflächen auch Möglichkeiten zur Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen zulassen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, daß der höherwertige Bedarf auch zukünftig überwiegend in den leicht erreichbaren Ober- und Mittelzentren der Umgebung (Braunschweig, Wolfsburg und Gifhorn) gedeckt werden wird.

Ein wichtiger Schwerpunkt in Zusammenhang mit Dienstleistungen des öffentlichen Bereiches ist der Erhalt und der Ausbau von Kindertagesstätten und schulischen Ein-

richtungen sowie Pflege, Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Sport- und Freizeitanlagen.

Darüber hinaus ist auch der medizinischen Grundversorgung eine besondere Bedeutung beizumessen. Hier wird mittelfristig ein Erhalt des Status Quo bzw. eine weitere Verdichtung des Versorgungsnetzes angestrebt.

3.3 ZUKÜNFTIGE GEWERBESTANDORTE

Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land ist die gewerbliche Entwicklung im wesentlichen auf den Zentralort Weyhausen orientiert. Für bestehende Handwerks- und Kleingewerbebetriebe besteht in den einzelnen Ortslagen innerhalb der alten Ortskerne in der Regel noch eine gute Bestandssituation. Für die in beengten Verhältnissen, ohne Erweiterungsmöglichkeiten, arbeitenden Betriebe weist die Samtgemeinde im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechende gemischte Bauflächen in Ortsrandlagen aus. Ziel dieser Darstellungen ist in aller Regel, zumindest an den nicht zentralen Standorten, die Sicherstellung der Eigenbedarfsentwicklung.

Bereits im Entwurf zum RROP '95 (Kurzfassung) wurde darauf hingewiesen, daß seit den letzten Jahrzehnten im Großraum Braunschweig aufgrund starker Stadtumlandwanderungen und Siedlungserweiterungen, eine Diskrepanz zwischen Wohn- und Arbeitsort mit einem gleichzeitig vermehrten Verkehrsaufkommen zu beobachten ist. Um ein arbeitsstättennahes Wohnen zu gewährleisten, ist die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen notwendig. Die ständigen Arbeitsplatzverluste in größeren Städten machen es insbesondere für reine Wohngemeinden erforderlich, eigene Arbeitsmarktstrukturen aufzubauen ¹⁶⁾.

"Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen hinzuwirken. Das Leitbild der Dezentralen Konzentration ist hierbei zu beachten" ¹⁷⁾.

Um einer Abwanderung der Bevölkerung aufgrund fehlender Arbeitsplätze entgegenzuwirken, ist des weiteren die Stützung und Sicherung sowie der Ausbau des Gewerbes notwendig. Von der Samtgemeinde wird die Ansiedlung von kleinen bzw. mittelständischen Unternehmen angestrebt. Tragen Arbeitsplatzsicherung und -erweiterung sowie Wohnraumbedarfsdeckung zu einer Verminderung der Wegebeziehungen zwischen Arbeiten und Wohnen bei, so steht dies im Mittelpunkt der raumordnerischen Interessen.

"In Standorten mit beiden Schwerpunktaufgaben soll eine weitere Konzentration gefördert werden, wobei die räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten dazu beitragen soll, Pendlerbeziehungen zu verringern" ¹⁸⁾.

In der Gemeinde Weyhausen als Grundzentrum befindet sich der überwiegende Teil der gewerblichen Bauflächen des Samtgemeindegebietes. Auf die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird im Rahmen der Neuaufstellung verzichtet, weil zur Zeit noch Flächenreserven zur Verfügung stehen. Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sollte künftig in einem ausgewogenen Maß zur Ausweisung von Wohnbauflächen stehen, um den Ortscharakter nicht zu verändern und sich auch beim Gewerbe am Eigenbedarf des Ortes zu orientieren.

¹⁶⁾ Entwurf RROP' 95 Zweckverband Großraum Braunschweig (Kurzfassung), S. 14

¹⁷⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Beschreibende Darstellung, S. 10

¹⁸⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Erläuterungen, S. 63

Weitere Gewerbestandorte findet man in den Gemeinden Bokensdorf, Jembke und Tappenbeck. Die Nähe zu Wolfsburg und die Lage im Ordnungsraum bedingen, daß mehrere Gemeinden über ein eigenes Gewerbegebiet verfügen. Ungeachtet dessen wird Weyhausen weiterhin den Arbeitsplatzschwerpunkt in der Samtgemeinde bilden.

3.4 BAUFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden über den bisherigen rechtswirksamen Stand hinaus in Teilbereichen weitere Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (dienen u. a. dem "sonstigen" Wohnen) ausgewiesen. Um einen Bedarfsnachweis zu erbringen, wird eine das Wohnen berücksichtigende Bedarfsprognose für das gesamte Samtgemeindegebiet durchgeführt.

Im Großraum Braunschweig verlief die Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden 20 Jahren zyklisch. Von einem hohen Niveau Mitte der 70er Jahre sank die Bevölkerung bis Mitte der 80er Jahre auf ihren Tiefststand und erfuhr dann aufgrund starker Zuwanderung infolge der Öffnung Osteuropas und der Wiedervereinigung Deutschlands eine besondere Dynamik.

Im Zeitraum von 1987 bis 1995 wuchs die Bevölkerung um 63.754 Einwohner (= 5,8 %) auf ihren bisherigen Höchststand von 1.170.442 Einwohner.

Etwa die Hälfte dieses Bevölkerungszuwachses fiel auf den Landkreis Gifhorn (Zunahme um 22 %), zu dem auch die Samtgemeinde Boldecker Land gehört.

Während die jüngste Entwicklung für den Großraum Braunschweig einen Bevölkerungsrückgang anzeigt, zählt der Landkreis Gifhorn, nach wie vor, zu den Teilräumen mit positiver Bevölkerungsentwicklung.

Gemäß der Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig 1999 orientiert sich die künftige Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Gifhorn am Niveau der 8. koordinierten Bund-Länder-Prognose.

Danach ergibt sich für den Zielzeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 Jahren (2000 – 2010) ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum von ca. 6,9 % (166.182 Personen im Jahr 2000, 177.627 Personen im Jahr 2010) im Landkreis Gifhorn.

Im vergleichbaren Zeitraum von 10 Jahren hat die Bevölkerung innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land jedoch von 1987 bis 1997 um 25,4 % zugenommen (6.981 Personen im Jahr 1987, 8.754 Personen im Jahr 1997; vgl. auch Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig 1999, S. 11).

Da nicht damit zu rechnen ist, daß dieser starke Aufwärtstrend mittelfristig zu halten ist, wurde den Berechnungen innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land zunächst eine Wachstumsrate von 16 % (Mittelwert von 6,9 % und 25,4 %) bis zum Jahr 2010 zugrunde gelegt. Dieser Wert entsprach in etwa der vorläufigen Kleinräumigen Bevölkerungsprognose vom Dezember 2000¹⁹⁾, die in ihrer Szenario-Prognose von einem Zuwachs um 15,7 % ausging. Diese Prognose berücksichtigt die beabsichtigte Baulandbereitstellung der Groß- und Mittelstädte. Der Bevölkerungszuwachs in der Samtgemeinde Boldecker Land in der Vergangenheit ist hiernach auf die Abwanderung aus der Stadt Wolfsburg in das Umland zurückzuführen. In der überarbeiteten Szenario-Prognose vom 07.05.2001²⁰⁾ wird davon ausgegangen, daß aufgrund eines Wohnungsbausofortprogrammes von 5.000 Wohneinheiten in Wolfsburg mit einer deutlich geringeren Abwanderung aus Wolfsburg zu rechnen ist. Die in der vorläufigen Szenario-Prognose angenommene Einwohnerzahl von 10.609 für das Jahr 2010 wurde nun auf 9.634 und damit von 15,7 % Zuwachsrate auf 5,0 % nach unten korrigiert.

Auch nach der 9. koordinierten Bund-Länderprognose wird nicht mehr, wie in der 8. Prognose, von einem Einwohnerzuwachs von 40.000 ausgegangen, sondern ist mit

¹⁹⁾ Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Großraum Braunschweig 2000

²⁰⁾ Überarbeitete Szenario-Bevölkerungsprognose für den Großraum Braunschweig 2001

einem Einwohnerverlust zu rechnen. Die Status-Quo-Prognose kommt dagegen bei Fortschreibung des gegenwärtigen Trends auf einen Zuwachs um 17,6 %. Allerdings liegt diesen Berechnungen noch die Bevölkerungszahl von 1999 zugrunde, bis Ende 2000 ist jedoch ein Zuwachs um 100 Personen erfolgt. Daher sind die prozentualen Zuwächse nicht ohne weiteres vergleichbar.

Angesichts des neuen Szenario-Ergebnisses wird unter Berücksichtigung der 9. koordinierten Bund-Länderprognose die zukünftige Bevölkerungswachstumsrate für die Samtgemeinde Boldecker Land von 16 % auf 11 % korrigiert. Bei der Betrachtung der absoluten Bevölkerungszahlen im Jahr 2010 liegt der veranschlagte Wert mit 10.296 Einwohnern zwischen den beiden Prognosen des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) (9.634 bzw. 10.787 Einwohner).

Gemäß den Grundsätzen nach dem RROP soll sich die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte konzentrieren. Die Wachstumsrate der Bevölkerung kann somit nicht mit 11 % für alle Mitgliedsgemeinden angesetzt werden, sondern wird nach einem Schlüssel abhängig von der Infrastrukturausstattung, der Verkehrsanbindung und der Lage zu den zentralen Orten verteilt.

Bei der differenzierten Betrachtung des für die Samtgemeinde Boldecker Land prognostizierten Bevölkerungszuwachses von 11 % wird die Gemeinde Weyhausen mit 18 % veranschlagt. Diese prognostizierte Zuwachsrate liegt in der Funktion Weyhausens als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Entwicklung und Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten begründet, die weiterhin unterstützt werden soll.

Eine solche Zuordnung entspricht auch der sehr umfassenden infrastrukturellen Ausstattung des Ortes und seiner sehr guten Anbindung an das überregionale Straßennetz und den ÖPNV. Die Wachstumsraten der übrigen Gemeinden bewegen sich in einem deutlich geringeren Rahmen. Es erfolgt eine Abstufung aufgrund des infrastrukturellen Angebotes und der Verkehrsanbindung der einzelnen Orte.

Daraus ergibt sich eine Wachstumsprognose von 11 % und 12 % für die beiden Gemeinden Osloß und Jembke, die beide ein relativ umfangreiches infrastrukturelles Angebot und eine gute verkehrliche Anbindung aufweisen.

In Bokensdorf, Barwedel und Tappenbeck ist ein geringeres Wachstum von zwischen 4 % und 5,5 % zu erwarten, das erhebliche Defizite in den Angeboten der Infrastruktur und/ oder in der Verkehrsanbindung widerspiegelt.

Unter diesen drei Mitgliedsgemeinden ergibt sich noch eine weitere Abstufung. Auf die Gemeinde Bokensdorf entfällt hierbei aufgrund der ungünstigen Verkehrsanbindung der kleinste Wachstumsanteil, während Tappenbeck wegen seiner Nähe zum Grundzentrum Weyhausen ein höheres Wachstum erwarten kann.

Tabelle: Anzahl der erforderlichen Wohneinheiten (WE) infolge der Einwohnerzunahme bis zum Jahr 2010

Mitgliedsgemeinde	Einwohner im Jahr 2000 ²¹⁾	jeweilige Wachstumsrate in 10 Jahren in %	Einwohner im Jahr 2010	Zuwachs in Einwohner	Bedarf an WE 2010 ²²⁾ (Bevölkerungswachstum)
Barwedel	1.082	4,5	1.131	49	22
Bokensdorf	824	4,0	857	33	15
Jembke	1.805	12,0	2.022	217	96
Osloß	1.932	11,0	2.145	213	94
Tappenbeck	1.134	5,5	1.196	62	27
Weyhausen	2.496	18,0	2.945	449	199
gesamt	9.273	11,0	10.296	1.023	453

²¹⁾ Amtliche Statistik der Samtgemeinde Boldecker Land

²²⁾ WE = Wohneinheiten bezogen auf eine mittlere Haushaltsgröße von 2,26 Personen pro Haushalt im Jahr 2010

Aufgrund der derzeitigen Eckdaten ist zu erwarten, daß ein Großteil der Bevölkerungsentwicklung wiederum im Bereich des Landkreises Gifhorn stattfinden wird.

Dafür sprechen u. a. die Tatsache, daß der Landkreis Gifhorn als einziger im Verbandsgebiet aufgrund der ausgewogenen Altersstruktur einen positiven Bevölkerungssaldo aufweist und die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Gifhorn mit 2,72 Personen je Haushalt im Jahre 1987 (siehe Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, S. 29) deutlich über der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Verbandsgebiet (2,3 Personen je Haushalt) liegt. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß aufgrund der genannten Entwicklungstendenzen im Bereich des Landkreises Gifhorn eine anhaltende Wohnungsnachfrage bestehen bleiben wird. Die Samtgemeinde Boldecker Land wird in diesem Zusammenhang aufgrund der mit ihrer räumlichen Lage verbundenen Standortgunst einen erheblichen Anteil der zukünftigen Entwicklung zu tragen haben.

Nach der Raumordnungsprognose 2010²³⁾ sind für die alten Bundesländer durchschnittliche Haushaltsgrößen von 2,26 im Jahr 1990 angegeben bzw. 2,22 für 2010 prognostiziert.

In Regionen mit Verdichtungsansätzen, zu denen der Regierungsbezirk Braunschweig gehört, werden durchschnittliche Haushaltsgrößen von 2,34 im Jahr 1990 bzw. 2,26 im Jahr 2010 zugrunde gelegt. Für die Region Braunschweig werden durchschnittliche Haushaltsgrößen von 2,17 im Jahr 1990 bzw. 2,14 für 2010 bestimmt.

Da davon auszugehen ist, daß innerhalb der Region Braunschweig die Stadt Braunschweig die Zahl der durchschnittlichen Haushaltsgrößen mindert, wird für die Samtgemeinde Boldecker Land die höhere Zahl von Regionen mit Verdichtungsansätzen (2,26) zugrunde gelegt.

Tabelle: Anzahl der erforderlichen Wohneinheiten (WE) infolge verringerter Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2010

Mitglieds-gemeinde	Einwohner im Jahr 2000	Haushalte 2000 ²⁴⁾	Haushalte 2010 ²⁵⁾	Bedarf an WE 2010 ²⁶⁾ (innere Umsetzung)
Barwedel	1.082	440	479	39
Bokensdorf	824	335	365	30
Jembke	1.805	734	799	65
Osloß	1.932	785	855	70
Tappenbeck	1.134	461	502	41
Weyhausen	2.496	1.015	1.104	89
gesamt	9.273	3.770	4.104	334

Unter den Bedingungen des ländlichen Raumes wird im Überschlag von einem Brutobauland von 1.000 m²/ Wohneinheit (WE) ausgegangen. Diese Zahl setzt sich aus 700 m² Nettobauland, 150 m² Erschließungsanteil und 150 m² Ausgleichsmaßnahmen zusammen.

Damit sind auch ausreichende Reserven für die auf Flächennutzungsplanebene nicht festgelegten Erschließungsmöglichkeiten sowie ein Entscheidungsspielraum für die zeitliche Reihenfolge der Realisierung gegeben. Hinzu kommt, daß in den bisherigen

²³⁾ Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2010, Bonn 1994

²⁴⁾ theoretisch und rechnerischer Basiswert 2,46 Personen je Haushalt für das Jahr 2000 (ermittelt aus RROP: 2,72 Personen je Haushalt im Jahr 1987 und aus Raumordnungsprognose 2010 2,26 Personen je Haushalt für das Jahr 2010)

²⁵⁾ Prognostizierte Anzahl der Haushalte bei einer Größe von 2,26 Personen pro Haushalt im Jahr 2010

²⁶⁾ WE = Wohneinheiten bezogen auf eine mittlere Haushaltsgröße von 2,26 Personen pro Haushalt im Jahr 2010

Berechnungen lediglich der Neubaubedarf infolge von Bevölkerungszuwächsen und Haushaltsverkleinerung berücksichtigt wurde. Nach der Komponentenmethode sind jedoch ebenso der Nachholbedarf und der Ersatzbedarf in die Berechnungen einzu-beziehen ²⁷⁾. Der Nachholbedarf ergibt sich aus dem derzeitigen Wohnraumdefizit, der Ersatzbedarf entsteht aufgrund des Verlustes von Wohnraum durch Abriß oder Zusammenlegung von Wohnungen. Beide Größen lassen sich aber für die Samtge-meinde nur schwer quantifizieren. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, bei der Flächenausweisung Reserven vorzuhalten.

Unter Berücksichtigung eines immer stärker anwachsenden Freizeitwertes möchten die Samtgemeinde Boldecker Land und ihre Mitgliedsgemeinden für das Wohnen auf dem Lande keine Siedlungsverdichtung im Sinne von eher städtischen Strukturen herbeiführen. Vielmehr erfolgt eine Orientierung an den charakteristischen Gegeben-heiten von ländlichen Siedlungen. Damit soll auch die Dorflandschaft insgesamt er-halten bleiben.

Die abnehmenden Haushaltsgrößen führen zu einer Zunahme der Wohnfläche pro Kopf. Diese Entwicklung hängt von den Faktoren Nettohaushaltseinkommen, Haus-haltsgröße, Alter des Haushaltsvorstandes, Wohneigentumsquote und Wohnkosten ab ²⁸⁾.

Für die derzeitige Wohnflächenversorgung sind innerhalb von Regionen mit Verdich-tungsansätzen 37,5 m² je Person zugrunde zu legen. Für das Jahr 2010 wird eine Wohnflächenversorgung von 42,4 m² je Person prognostiziert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt von rd. 2,46 im Jahr 2000 auf 2,26 im Jahr 2010, so daß eine Wohnbauflächenbereitstellung nicht nur durch die zunehmende Bevölkerung notwen-dig wird, sondern auch aufgrund der gestiegenen Flächenansprüche und der prog-nostizierten, geringen Haushaltsgrößen. Gegenüber der derzeitigen Situation ergibt sich allein bei einer Bevölkerung von 9.273 Einwohnern in der Samtgemeinde (Stand: 2000) ein zusätzlicher Bedarf von 334 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010.

Tabelle: Anzahl der insgesamt erforderlichen Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2010

Mitgliedsgemeinde	Bedarfsprognose aus Bevölkerungswachstum und innerer Umsetzung in WE
Barwedel	22 + 39 = 61
Bokensdorf	15 + 30 = 45
Jembke	96 + 65 = 161
Osloß	94 + 70 = 164
Tappenbeck	27 + 41 = 68
Weyhausen	199 + 89 = 288
gesamt	787

Zu den sich aus der inneren Umsetzung ergebenden 334 WE sind aus der prognosti-zierten Bevölkerungszunahme 453 WE hinzuzurechnen, so daß sich für die Samtge-meinde Boldecker Land für das Jahr 2010 ein Bedarf von 787 Wohneinheiten ergibt. In die vollständige Bilanz sind jedoch noch die geplanten Wohnbauflächen und ge-mischte Bauflächen innerhalb der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bzw. die vorhandenen Baulandreserven einzustellen, um letztendlich den mittelfristigen Bedarf an Wohneinheiten zu ermitteln.

Gemischte Bauflächen fließen nicht in vollem Umfang in die Rechnung ein, da sie auch anderen Nutzungen, wie nicht störenden Gewerbebetrieben, Platz bieten sollen. Da sich alle ausgewiesenen gemischten Bauflächen in Ortsrandlage befinden, eignen

²⁷⁾ Heuer u.a., 1979, S. 362 ff

²⁸⁾ Hecking u.a., 1980, S. 378 f.

sie sich gerade für umsiedlungswilliges Kleingewerbe, dem sich im Ortskern nicht genügend Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Insofern wird davon ausgegangen, daß die betroffenen Flächen auch mehrheitlich von anderen Nutzungen als dem Wohnen beansprucht werden. Der für Wohnen genutzte Anteil wird auf etwa ein Drittel der Fläche veranschlagt, so daß auch nur dieser Flächenanteil der gemischten Bauflächen bei der Berechnung berücksichtigt wird.

Im einzelnen ergeben sich rechnerisch folgende Bedarfsprognosen:

Mitglieds-gemeinde	Bedarfsprognose aus Bevölkerungswachstum und innerer Umsetzung (in WE)	Neuausweisungen (in ha)/ Wohneinheiten (WE)	Bauland-vorräte (in WE)	mittelfristiger Bedarfsüberhang (Defizit) in den Mitgliedsgemeinden (in WE)
Barwedel	22 + 39 = 61	M 1,8 ²⁹⁾ /6	15	40
Bokensdorf	15 + 30 = 45	-	12	33
Jembke	96 + 65 = 161	M 0,6 ²⁹⁾ /2 W 8,6/86 ³⁰⁾	-	73
Osloß	94 + 70 = 164	M 0,9 ²⁹⁾ /3 W 0,5 ³¹⁾ /-5	16	150
Tappenbeck	27 + 41 = 68	-	12	56
Weyhausen	199 + 89 = 288	-	6	282
gesamt	787	M 3,3²⁹⁾/11 W 8,1/81	61	634

Gemäß § 5 (1) BauGB ist "für das ganze Gemeinde - (d.h. Samtgemeindegebiet) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde (d.h. hier Samtgemeinde) in den Grundzügen darzustellen", wobei ein überschaubarer Zeitraum zugrunde zu legen ist.

Dieser Verpflichtung ist die Samtgemeinde Boldecker Land auf der Grundlage einer realistischen Baulandbedarfsermittlung für einen Zeitraum von 10 Jahren unter Berücksichtigung der noch vorhandenen bzw. in Planung befindlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen nachgekommen. Dabei erfolgt eine Orientierung an landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

"Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten. Dies ermöglicht gleichwohl eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden, deren Entwicklung in der Summe nicht zu Lasten der Funktion des zentralen Standortes gehen darf." (Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, S. 8)

Zentraler Ort der Samtgemeinde ist Weyhausen (Grundzentrum). Diesem ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen worden.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 ist festgehalten, daß die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden und die Erfüllung ihrer übergemeindlichen Aufgaben eng miteinander verknüpft sind. Sie können sich aus der zentralörtlichen Funktion oder aus raumordnerischen Zielen für Sachbereiche, für einzelne Regionen oder für Teilräume des Landes ergeben. So muß die Siedlungsentwicklung diesen übergemeindlichen Aufgaben Rechnung tragen und sich an raumordnerischen Vorgaben ausrichten. Ferner muß sie die räumliche Struktur des Landes, d.h. die für Ordnungsräume und ländliche Räume festgelegten Ziele, berücksichtigen. Weiter

²⁹⁾ Bei allen gemischten Bauflächen wird nur ein Drittel der Fläche für das Wohnen berücksichtigt.

³⁰⁾ Von den 8,6 ha Wohnbaufläche sind 6,7 ha ehemalige gewerbliche Baufläche, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt war.

³¹⁾ 0,5 ha Wohnbaufläche entfallen durch die Umwidmung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft. Die Neuausweisung von 0,8 ha Wohnbaufläche im Südwesten von Osloß wurde gegenüber der Fassung gem. § 4 (1) BauGB fallengelassen.

wird dargelegt, daß es sich dabei um die Milderung des Siedlungsdrucks auf das Umland verdichteter Städte oder um die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse im ländlichen Raum handeln kann. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist auch langfristig einer ausreichenden, bedarfsgerechten Wohnraumversorgung im Sinne eines breitgefächerten Wohnraumangebotes Rechnung zu tragen.

Laut landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben gehört die Samtgemeinde Boldecker Land mit ihren Mitgliedsgemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen zum Ordnungsraum Braunschweig.

In Ordnungsräumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen. Insbesondere wird einem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen. Infolge des Bodenpreisgefälles vom Kern der Städte bis zum Rand erfahren die Umlandbereiche eine Aufwertung der Standortgunst. Die Folge ist ein fortschreitendes Siedlungsflächenwachstum insbesondere durch Wohnungsneubau.

Unter Zugrundelegung der Bedarfsprognose (Raumordnungsprognose 2010 der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung), der 9. koordinierten Bund-Länder-Prognose, der Baulandvorräte und der neuen Wohnbauflächenausweisungen bzw. Darstellungen von geplanten gemischten Bauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergibt sich für die Samtgemeinde Boldecker Land noch immer ein Bedarfsdefizit von insgesamt 634 Wohneinheiten.

Im einzelnen verbleibt für alle sechs Mitgliedsgemeinden nach den Berechnungen ein entsprechender Bedarf. Es wird daher Aufgabe sein, diesem Bedarf in den künftigen Änderungen durch Bauflächendarstellungen Rechnung zu tragen. Insbesondere Weyhausen ist als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten verstärkt zu berücksichtigen.

3.5 VERKEHR

Das vorhandene samtgemeindliche Verkehrsnetz ist zukünftig entsprechend der Anforderungen aus der Realisierung neuer Bauflächen bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Qualitäten vor Ort auszubauen. Dabei ist insbesondere in den dörflichen Ortslagen ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

Verbunden mit diesem Ausbau steht die Erweiterung und Ergänzung der Leitungsnetze für die technische Infrastruktur an. Gesonderte Konzeptionen sind gegebenenfalls für das Fuß- und Radwegenetz erforderlich.

Das wichtigste Straßenbauvorhaben im Samtgemeindegebiet ist der Weiterbau der A 39 bis zur Kreuzung mit der B 188. Die vorgesehene, planfestgestellte Trassenführung wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Durch diese Maßnahme werden die Verkehrsprobleme an der beampelten Kreuzung der beiden Bundesstraßen B 188 und B 248 weitgehend entschärft.

Nach Absprache mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig am 27.06.2001 und nach dem derzeitigen Stand handelt es sich bei den zeichnerischen Festlegungen der Ortsumgehungen von Jembke und Tappenbeck im Regionalen Raumordnungsprogramm lediglich um **erforderliche** Hauptverkehrsstraßen von überörtlicher Bedeutung, deren Lage und Trassierung noch weiterer Abstimmung bedarf.

Aufgrund dessen und der Tatsache, daß konkrete Linienbestimmungen nicht vorliegen, wird seitens der Samtgemeinde Boldecker Land auf eine Darstellung der genannten Ortsumgehungen im Flächennutzungsplan zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet. Über diese Vorgehensweise ist mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig Einvernehmen erzielt worden.

4.0 PLANINHALT/ ERLÄUTERUNG

Im nachfolgenden werden die einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes erläutert. In weiten Teilen handelt es sich um eine Übernahme bestehender oder zumindest planungsrechtlich schon abgesicherter Nutzungen. Hinzu kommen einige Flächenausweisungen, die im Rahmen der Neuaufstellung vorgenommen werden. Diese werden im folgenden ausführlicher beschrieben.

4.1 MITGLIEDSGEMEINDE BARWEDEL

Barwedel nimmt den nördlichen Teil der Samtgemeinde ein. Es liegt am Schnittpunkt der B 248 mit der L 291/ K 105. Da die Bundesstraße als Ortsumgehung geführt wird, entsteht für die Ortslage keine starke Verkehrsbelastung.

Der alte Ortskern von Barwedel und die umliegende Bebauung werden als gemischte Baufläche dargestellt, denn neben den traditionell dort ansässigen Landwirtschaftsbetrieben prägen einige Kleingewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen diesen Bereich. Daran grenzen mit der Feuerwehr im Norden und einer Mehrzwecknutzung mit Kindergarten im Westen Gemeinbedarfsflächen an. Jüngste Erweiterungen der gemischten Baufläche nach Norden sind mittlerweile vollständig genutzt.

Westlich des Ortskernes an der Kreisstraße K 105 Richtung Großendorf herrscht die Wohnnutzung vor. Daher erfolgt hier zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes die Darstellung von Wohnbauflächen. Auf der Südseite der K 105 in Richtung Altdorf spiegelt sich die vorgefundene Nutzungsstruktur in der Darstellung von gemischten Bauflächen wider.

Südlich des Ortskernes befindet sich in Anlehnung an den Bestand die größte Wohnbaufläche der Gemeinde. Unmittelbar daran schließen sich der Friedhof sowie Sport- und Tennisplätze an. Ein zweiter Schwerpunkt für die Freizeitnutzung ist nördlich von Barwedel mit einem Festplatz und einer Reithalle inklusive zweier Reitplätze vorhanden. Bei der Darstellung der Wohnbaufläche östlich des Baugebietes "Hinter dem Hagen III" handelt es sich um einen Bereich, der bereits mit der Urfassung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam wurde. Abgetrennt vom Rest der Ortslage durch die Bundesstraße B 248 liegen weitere Wohn- oder gemischte Bauflächen im Osten der Gemeinde im Bereich um die alte Ziegelei (sogenannte Ostsiedlung). Diese dienen ebenfalls der Bestandsabdeckung. Die im Südwesten der Ostsiedlung dargestellte Wohnbaufläche (im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes am 31.05.1994 wirksam geworden) bietet derzeit noch freie Bauplätze.

Die Fläche für Abwasserbeseitigung mit der örtlichen Klärteichanlage befindet sich südöstlich von Barwedel in einem erheblichen Abstand zum Ortsrand.

An der Gemeindegrenze zu Großendorf sind am Bad Birkenhof und an der Zollhausiedlung ferner zwei Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung ausgewiesen. In beiden Fällen handelt es sich um im Wald gelegene Splittersiedlungen, denen Wochenendhausbebauungen angegliedert wurden. Innerhalb der Zollhausiedlung werden außerdem zwei Wohnbauflächen ausgewiesen, die als Ergänzung der Sonderbaufläche dienen und auch ein dauerhaftes Wohnen ermöglichen sollen. Die genannten Bereiche waren bereits Bestandteile der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land und charakterisieren, bezogen auf die Sonderbauflächen, den dort vorherrschenden Gebietscharakter. Die vollflächige Darstellung von Bauflächen ist nicht mit später tatsächlich überbaubaren Flächen gleichzusetzen. Es bleibt vielmehr der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten, in den Randbereichen beispielsweise Pflanzstreifen festzusetzen, die als Pufferzone zum Wald fungieren können. Auf dieser Planungsebene ist auch eine Erhaltungsfestsetzung von Waldteilbereichen denkbar. Im übrigen haben vorhandene Bauten Bestandsschutz. Ein etwaiger baurechtlich nicht genehmigter Ausbau von

Wochenendhäusern zu Dauerwohnsitzen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanung. Hier sind außerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung Lösungen zu finden.

Der von der Landwirtschaftskammer und vom Landvolk angesprochene landwirtschaftliche Betrieb im Bereich Vogelmoor nördlich der Ortslage Barwedel ist mit "Fläche für die Landwirtschaft" überzogen. Grundsätzlich wird mit dieser Darstellung landwirtschaftlichen Belangen ausreichend entsprochen, da Vorhaben im Außenbereich, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, ohnehin auf der Grundlage von § 35 (1) Nr. 1 BauGB als privilegierte Vorhaben beurteilt werden. Darüber hinaus genießt der vorhandene Betrieb selbstverständlich Bestandsschutz. Nach Rücksprache mit der Oberen Naturschutzbehörde der Bezirksregierung Braunschweig liegt diese Hofstelle jedoch tatsächlich innerhalb des Naturschutzgebietes "Vogelmoor". Die Schutzbestimmungen sehen vor, daß die Hof- und Gebäudeflächen der Vogelmühle sowie die von den angrenzenden Straßen zur Hofstelle führenden Erschließungswege von den Regelungen der Gebietsverordnung ausgenommen sind.

Gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes weist die Neuaufstellung nur zwei Änderungen im Bereich Barwedel auf. Westlich der Ortslage bzw. südlich der K 105 wird eine bisherige, rechtswirksam abgesicherte Sonderbaufläche nun als gemischte Baufläche dargestellt. Es handelt sich dabei um eine frühere Bundeswehrliegenschaft, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Als gemischte Baufläche soll sie vorrangig der Ansiedlung eines das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes dienen, um den im Vergleich zur Einwohnerzahl geringen Arbeitsplatzbestand etwas zu erhöhen. Darüber hinaus ist aber auch eine Wohnnutzung in geringfügigem Umfang beabsichtigt. Von der Gemeinde Barwedel ist zukünftig nicht beabsichtigt, eine weitere Bebauung im Waldrandbereich zuzulassen. Die Ziele der Raumordnung (Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft und Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft) werden bei der Planung selbstverständlich beachtet, stehen jedoch der in Rede stehenden gemischten Baufläche nicht entgegen.

Die vorgetragenen Forderungen im Hinblick auf die einzuhaltenden Sicherheitsabstände vorgesehener Neubaumaßnahmen zum Wald sind nicht unmittelbar Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Samtgemeinde Boldecker Land hält jedoch die Einhaltung von Sicherheitsabständen zum Wald grundsätzlich für notwendig und wird ihre Mitgliedsgemeinden dazu veranlassen, diesem Erfordernis auch im Rahmen nachfolgender Planungen ausreichend nachzukommen. Dabei wird angestrebt, einvernehmliche Regelungen mit allen Berührten und Betroffenen herzustellen.

Im übrigen umfassen die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auch nicht überbaubare Flächen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in den Randbereichen problemlos Grünflächen ableitbar, die als dem Wald vorgelagerte Schutz- und Pufferzone fungieren können. Deren Aussehen und Breite wird im einzelnen mit den berührten und betroffenen Trägern öffentlicher Belange noch abgesprochen. Damit wird auch die oben beschriebene Vorrang- und Vorsorgefunktion ausreichend gewahrt.

Ein Sicherheitsabstand von Neubaumaßnahmen zum Wald über 100 m wird von der Samtgemeinde allerdings für nicht erforderlich und als nicht angemessen beurteilt, da für eine solche Forderung jegliche Rechtsgrundlage fehlt. Auch das Landeswaldgesetz Niedersachsen sieht hierfür keine Bestimmungen vor.

Die Formulierung "sollte" in den Erläuterungen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 1994 ("Bebauungen oder störende Nutzungen sollten einen Mindestabstand von 100 m vom Wald aufweisen") und des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig 1995 läßt nicht den Schluß zu, daß ein Mindestabstand von Bebauung zum Wald von 100 m zwingend eingehalten werden muß. Es handelt sich hier damit nicht um ein verbindlich definiertes Ziel der Raumordnung. Vielmehr unterliegt der tatsächlich einzuhaltende Abstand im Einzelfall der gemeindlichen Abwägung, der jedoch das grundsätzliche Ziel der Raum-

ordnung (z. B. LROP Ziel C 3.3 02: "Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden") nicht konterkarieren darf.

Die Samtgemeinde Boldecker Land und ihre Mitgliedsgemeinden werden daher bei ihren weiteren Planungen einen geringeren Abstand als 100 m zugrunde legen, der jedoch sowohl raumordnerischen Belangen als auch der Verkehrssicherungspflicht und den Erfordernissen der Bewirtschaftung durch den Waldeigentümer ausreichend entspricht.

In Anlehnung an den in der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ausgewiesenen Vorrangstandort für Windenergienutzung bringt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Barwedel des weiteren die Darstellung einer Sonderbaufläche Windenergieanlagen mit sich. Nähere Erläuterungen zu dieser Fläche enthält das Kapitel 7.0.

4.2 MITGLIEDSGEMEINDE BOKENS DORF

Bokensdorf liegt im westlichen Teil der Samtgemeinde und ist über die Kreisstraßen K 28 und K 101 mit Jembke, Grußendorf und Weyhausen verbunden.

Die Ortslage Bokensdorf ist klar in den alten Rundling und den neueren Ortsteil untergliedert. Im alten Ortskern befinden sich mit Kindergarten und Verwaltungsstelle zwei Gemeinbedarfsflächen. Der neue Ortsteil erstreckt sich etwa 300 m weiter nördlich davon. Dort sind Feuerwehr (Fläche für den Gemeinbedarf), Friedhof, Festplatz und Schießanlage (Grünflächen) angesiedelt. Die Straßenrandbebauung entlang der Kreisstraße nach Jembke und größtenteils östlich der K 28 ist ebenso wie der alte Ortskern als gemischte Baufläche ausgewiesen, was durch die ansässigen Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe bedingt ist. Bei den als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellten Außenbereichen erübrigt sich eine Ausweisung als gemischte Baufläche. Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, wie z.B. der Bau einer Feldscheune oder eines Maissilos, werden hier auf der Grundlage von § 35 (1) Nr. 1 BauGB als privilegierte Vorhaben beurteilt. Der westlich der Kreisstraße K 28 gelegene Ortsteil umfaßt Wohnbauflächen, ebenso ein schmaler Streifen östlich der K 28. Auch dieser Bereich ist eindeutig durch das Wohnen geprägt und wird mit dieser Flächendarstellung planungsrechtlich abgesichert (18. Flächennutzungsplanänderung, rechtswirksam am: 30.04.1999). Darüber hinaus besteht hier auch der seit 30.07.1999 rechtskräftige Bebauungsplan "Östlich K 28", der hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Im übrigen ist der angesprochene Bereich schon parzelliert und zum größten Teil bebaut. Damit wird im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung lediglich die "Status Quo"-Situation nachgezeichnet.

200 m südlich des alten Ortskernes ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die schon in der rechtswirksamen Fassung mit dem Stand der 5. Änderung (am 31.05.1994 rechtswirksam geworden) dargestellt war. Zwar liegt der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung innerhalb der Samtgemeinde nach den Zielen der Raumordnung im Grundzentrum Weyhausen, die gewerbliche Baufläche in Bokensdorf ist mittelfristig jedoch zur Ansiedlung für aus dem Ortskern auslagerungswillige Betriebe im Sinne der Eigenentwicklung vorgesehen. In unmittelbarer Nähe liegen mit Golf-, Sport-, Reit- und Tennisplatz eine Reihe von Sportanlagen. Etwa 500 m weiter östlich erstreckt sich eine Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung, die mehrere ehemalige Kiesgruben – darunter den Rosensee und den Boldecker See – sowie eine Ferienhaussiedlung umfaßt. Auch dort sind Tennis- und Sportplätze vorhanden, die aber vorrangig den Besuchern des Erholungsgebietes dienen. Für die Bokensdorfer Bevölkerung stellen diese wegen der weiteren Entfernung nur ergänzende Angebote dar.

Die Darstellungen in der Gemeinde Bokensdorf orientieren sich weitgehend an der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

4.3 MITGLIEDSGEMEINDE JEMBKE

Jembke befindet sich im Osten der Samtgemeinde am Kreuzungspunkt von fünf überörtlichen Straßen.

Der Ortskern von Jembke erstreckt sich entlang der Bundesstraße B 248 und der Kreisstraße K 106 und ist wegen zahlreicher Landwirtschafts-, Handwerks- und Kleingewerbebetriebe als gemischte Baufläche dargestellt. Mit Kindergarten, Schule, Jugendtreff und Kirche sind dort wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Südwestlich der Ortslage ist an der Bundesstraße B 248 eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese war bereits Bestandteil des bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und dient dazu, dem starken Nachfragedruck nach Gewerbeflächen, der auf den Randgemeinden der Stadt Wolfsburg lastet, nachzukommen. An die gewerbliche Baufläche schließt sich nach Süden eine gemischte Baufläche an, die bestehende Gebäude, die diesem Gebietscharakter entsprechen, umfaßt.

Im Nordosten der Ortslage ist der neuere Teil Jembkes entstanden, der den älteren Ortsteil inzwischen in seiner Ausdehnung übertrifft. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, weil diese Nutzung dort dominierend ist. Die genannte Ausprägung reicht von der Südseite der Hoitlinger Straße (K 120) in nordwestliche Richtung bis über die B 248 hinaus.

Südlich der Hoitlinger Straße erfolgt gemäß rechtswirksamem Stand des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik. Die Lage Jembkes im ländlichen Raum und in reizvoller Landschaft bietet gute Voraussetzungen für Genesung und Erholung. Angesichts des Bedeutungsrückganges der Landwirtschaft schafft die Klinik ein alternatives Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde.

Sportmöglichkeiten sind nordwestlich des Ortskernes vorhanden (2 Sportplätze, 1 Tennisplatz). Etwas weiter nördlich sind bestehende Kleingärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen worden. Mit dem Friedhof liegt eine weitere Grünfläche in der Nähe. Schießstand und Festplatz südlich der Hoitlinger Straße runden das Freizeitangebot ab.

Eine Fläche für Abwasserbeseitigung liegt etwa 500 m nördlich der Ortslage und sichert den dortigen Bestand planungsrechtlich ab.

Mit der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes werden mehrere bereits rechtskräftige Innenbereichssatzungen in die zeichnerische Darstellung übernommen.

Im Zuge der rechtskräftigen Satzung gemäß § 34 (4) BauGB "Am Laijeweg" sind einige landwirtschaftlich und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gehöfte am südlichen Ortsausgang der Hauptstraße in die Fläche einbezogen worden und gemäß der bestehenden bzw. geplanten Nutzung als gemischte Bauflächen dargestellt. Aus Gründen des Naturschutzes wurde ein Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von einer baulichen Nutzung ausgenommen. Dies geschah zum Schutz eines im Sinne des § 28b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) besonders geschützten Feuchtgrünlandes. Des weiteren sind zwei Gebäude in der Straße "Am Hagen", ein weiteres südlich des Sportplatzes und das Gehöft am äußersten Ortsende in Richtung Brackstedt in die gemischte Baufläche aufgenommen worden. Alle Flächen waren zuvor für die Landwirtschaft vorgesehen, die tatsächliche Nutzung hatte sich aber zwischenzeitlich geändert.

Die Ortsabrundung südlich der Hoitlinger Straße in Form einer gemischten Baufläche ist Gegenstand der rechtswirksamen 23. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufrstellung wieder aufgenommen. Wegen der Lage am Ortsrand und an einer überörtlichen Straßenverbindung eignet sich dieser Bereich für die Ansiedlung nicht wesentlich störender Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind zwei Flächen hinzugekommen, die für eine Arrondierung des Ortes sorgen.

Eine der neuen Wohnbauflächen wird westlich der Bundesstraße B 248 in Nachbarschaft eines Teiches ausgewiesen. Diese Stelle bietet sich für die Siedlungsentwicklung insofern an, als weiter nördlich ohnehin schon Bebauung (gemischte Baufläche) besteht. Dadurch entsteht gegenwärtig der Eindruck, man verlasse den Ort bereits am Abzweig der Kreisstraße K 101 – die nördlich gelegenen Gehöfte werden daher vielfach mit überhöhter Geschwindigkeit passiert. Eine geschlossene Bebauung schafft dagegen Klarheit über die Lage des Ortsausgangs. Die Lage an der stark befahrenen B 248 macht allerdings besondere Maßnahmen erforderlich: Einerseits müssen erforderlichenfalls Schallschutzmaßnahmen (evt. Errichtung eines Lärmschutzwalles) ergriffen werden, andererseits ist die Schaffung einer Abbiegespur für das neue Wohngebiet notwendig, um den Verkehrsfluß nicht zu behindern. Diesbezüglich sind vor Aufstellung eines Bebauungsplanes schallgutachterliche Aussagen zu berücksichtigen bzw. Absprachen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger notwendig. Weitere detaillierte Festsetzungen regelt der Bebauungsplan.

Westlich der Brackstedter Straße (Kreisstraße K 106) und südlich des Laijeweges wird eine gewerbliche Baufläche (G), die bereits Gegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes war, nun in Wohnbaufläche (W) umgewandelt. Im Laufe der Zeit hatte sich herausgestellt, daß ein Bedarf für eine gewerbliche Nutzung hier nicht mehr besteht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt einvernehmlich mit dem Baulastträger der Kreisstraße K 106 und wird im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung geregelt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist darauf zu achten, daß aufgrund der Lage des Baugebietes überwiegend außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze eine 20 m breite, von der Bebauung freizuhaltende Fläche von der Kreisstraße K 106 einzuhalten ist. Bezüglich der Nachbarschaftssituation zwischen der Kreisstraße K 106 und der Wohnbaufläche im Süden wurde eine überschlägige schalltechnische Berechnung erstellt.

Daraus geht hervor, daß bei freier Schallausbreitung entlang der Kreisstraße K 106, einem Abstand von 25 m von der Straße bis zur Baugrenze und einer zu berücksichtigenden Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) sowohl tagsüber als auch nachts um jeweils ca. 5 dB überschritten werden. Damit werden aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes wird ein schalltechnisches Gutachten klären, inwiefern den Belangen des Immissionsschutzes im einzelnen Rechnung zu tragen ist. Die Ergebnisse werden maßgeblich in die verbindliche Bauleitplanung einfließen.

Beide Flächen sollen der Deckung der starken Nachfrage nach Wohnbauland im Sinne der Eigenbedarfsentwicklung von Jembke dienen. Denn nachdem das Neubaugebiet im Osten der Ortslage am Streijering innerhalb kurzer Zeit vollgelaufen ist, gibt es kaum noch freie Bauplätze in der Gemeinde. Die "neu" ausgewiesenen Bauflächen befinden sich sämtlich auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen. Aufgrund der eher geringen Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und der Lage der Flächen angrenzend bzw. zwischen vorhandener Bebauung sind die planerisch vorbereiteten Eingriffe kompensierbar. Differenzierte Aussagen zur Eingriffsregelung erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.4 MITGLIEDSGEMEINDE OSLOSS

Die zweitgrößte Mitgliedsgemeinde hat sich entlang der Bundesstraße B 188 im Südwesten des Samtgemeindegebietes entwickelt.

In Osloß liegt der alte Ortskern räumlich abgetrennt von der restlichen Ortslage südlich der Bundesstraße in der Allerniederung. Die neueren Siedlungsteile entstanden

in der Nachkriegszeit größtenteils nördlich der Bundesstraße. Dieser Umstand ist unter anderem dadurch bedingt, daß der alte Ortskern an drei Seiten von einem Landschaftsschutzgebiet (Allertal) umgeben ist, was eine Ortsentwicklung in diesen Bereichen nicht zuließ. Das ehemalige Straßendorf ist aufgrund des teilweise noch landwirtschaftlich geprägten Charakters als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Ausnahme bilden die Erweiterungen am südöstlichen Ortsende, die entsprechend ihrer bereits bestehenden und vorgesehenen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Im nördlichen Teil von Osloß sind es gleichfalls überwiegend die älteren Bebauungen, die als gemischte Bauflächen eingeordnet wurden, da in diesen Bereichen einige Handwerksbetriebe und Kleingewerbe anzutreffen sind.

Es handelt sich dabei um den Bereich an der Bergstraße und der Bundesstraße B 188. Der weitaus größere Teil der neuen Ortslage wird jedoch infolge der hier dominierenden Nutzung von Wohnbauflächen eingenommen. Angesichts des hohen Pendleraufkommens nach Wolfsburg hat sich dies zur vorrangigen Funktion im gesamten Ort entwickelt.

Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen konzentrieren sich im Norden von Osloß; allein der Friedhof an der B 188 und ein Schießstand im Gehölz "Scharrhop" westlich des Ortes bilden Ausnahmen. Die bestandssichernden Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten, Schule, Feuerwehr und Gemeindeverwaltung liegen nördlich des Mühlenweges dicht beieinander. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird entsprechend des Bestandes gegenüber der bislang rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes nach Norden hin ausgeweitet, um den zukünftigen Anforderungen dieser Nutzung im erforderlichen Maße gerecht zu werden. Nordwestlich dieses Bereiches sichern Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tennis-, Sport- und Reitplatz den Bestand ab.

Zur planungsrechtlichen Absicherung sind einige bestehende Gebäude in die Wohnbauflächen im Südosten des alten Ortskernes (südlich der Grulandstraße) einbezogen worden. Bei der Wohnbaufläche westlich der Alten Dorfstraße handelt es sich um eine bestehende Bebauung, die bereits in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist. Neue Beeinträchtigungen werden in diesem Bereich durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Indessen wurde am nordwestlichen Ortsrand ein Teilbereich als Wohnbaufläche neu dargestellt, der bereits bebaut ist und in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes bislang noch nicht erfaßt war.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind darüber hinaus Bauflächen zur Arrondierung der Ortslage ausgewiesen worden. So werden gemischte Bauflächen am südlichen Ortsrand (westlich der Alten Dorfstraße) bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes ausgeweitet. Dadurch eröffnen sich im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches Nachverdichtungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der dortigen Grundstücke. Die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes behandelt die dem Erläuterungsbericht beiliegende FFH-Verträglichkeitsprüfung. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft der im Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB geplanten Wohnbaufläche im Südwesten von Osloß (nördlich der Maschwiesen) zu einem viehhaltenden Betrieb (400 Schweine, darüber hinaus Getreidetrocknungsanlage) wird diese Darstellung nicht weiter verfolgt. Statt dessen wird hier wieder "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Die Aufgabe der genannten Wohnbaufläche wird mit unausräumbaren Immissionskonflikten mit dem landwirtschaftlichen Betrieb begründet. Auch der potentielle Konflikt mit dem südlich angrenzenden Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung entfällt hiermit.

~~Im Südosten der Ortslage wird an der Hauptstraße (B 188) eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Dort soll Raum für Nahversorgungseinrichtungen geboten werden; denn die Versorgungsstruktur hat sich in den letzten Jahren in Osloß kontinuierlich verschlechtert, so daß mittlerweile selbst die Versorgung mit den grundlegendsten~~

~~Gütern nicht mehr gewährleistet ist. Ungeachtet dessen bietet Osloß mit seinen rd. 1900 Einwohnern eine ausreichende Basis für kleinflächigen Einzelhandel. Das vorhandene Versorgungsdefizit kann sich durch Bereitstellung entsprechender Flächen am ehesten beheben lassen. Die im Ort angebotenen Ladenlokale werden zumeist den heutigen Ansprüchen im Hinblick auf Größe und Parkmöglichkeiten nicht gerecht. Darüber hinaus bestehen Aussiedlungswünsche von Handwerks und Kleingewerbebetrieben aus dem Ortskern, die dort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr sehen. Als Verkaufsfläche für einen der Nahversorgung dienenden Einkaufsmarkt sind bis zu 700 m² vorstellbar. Diese Größenordnung bildet keine Konkurrenz zur vorhandenen Versorgungsstruktur im Grundzentrum Weyhausen, da sich die geplante Nutzung am örtlichen Eigenbedarf von Osloß orientiert. Die Fläche erstreckt sich im Süden bis an das Landschaftsschutzgebiet Allertal-Barnbruch und im Osten bis an einen Feldweg. Dieser begrenzt auch die nördlich der Bundesstraße B 188 dargestellte Wohnbaufläche – ausgenommen ein ebenfalls umschlossenes Waldstück –, so daß ein klarer Ortsrand zu erkennen ist. Abschließende Klärungen im Hinblick auf die Einhaltung eines geeigneten Abstandes zum angrenzenden Wald (siehe hierzu Aussagen im Kapitel 9.0 Forstwirtschaft) und zum Landschaftsschutzgebiet sowie auf die verkehrliche Anbindung an die B 188 durch eine Abbiegespur werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Selbstverständlich wird hier zur Bundesstraße B 188 eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten und die Genehmigung einer Zufahrt von der B 188 durch das Straßenbauamt Wolfenbüttel herbeizuführen sein. Im übrigen hatte das Straßenbauamt Wolfenbüttel mit Stellungnahmen vom 28.05.2001 und vom 15.10.2001 zu der gemischten Baufläche im einzelnen keinerlei Einwände vorgetragen. Bei einer Tiefe der dargestellten Fläche von 80 – 100 m verbleiben grundsätzlich auch unter Berücksichtigung notwendiger Abstände im Norden und Süden ausreichende Grundstücksgrößen für die vorgesehene Nutzung. Am Beispiel von zu beachtenden Abständen von 20 m Bauverbotszone und 35 m Entfernung zum Wald bliebe bei einer durchschnittlichen Nord-Süd-Ausrichtung von 90 m immer noch eine Grundstückstiefe von 35 m, die sich sowohl für die Errichtung von Gewerbebetrieben als auch eines Nahversorgers eignet. In Bezug auf die in Rede stehende gemischte Baufläche am südöstlichen Ortsrand von Osloß wurde aufgrund der Nachbarschaft zum vorgeschlagenen FFH-Gebiet Nr. 90 "Allertal (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die seit dem Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB dem Erläuterungsbericht beiliegt, die die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet darstellt und Aussagen über die Zulässigkeit der Flächenausweisung trifft. Im Ergebnis dieser Prüfung kann festgehalten werden, daß dieser Bereich durch den vorhandenen Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 188 stark vorbelastet ist und die Planung einer Baufläche keine darüber hinausgehende Beeinträchtigung des FFH-Gebietes darstellt.~~

~~Des weiteren kann durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, eine Pufferzone zur angrenzenden Waldfläche angelegt werden. Die Gemeinde Osloß hat sich intensiv mit der Standortfrage der gemischten Baufläche beschäftigt, kommt letztlich jedoch nach Abwägung gem. § 1 (6) BauGB zu dem Ergebnis, daß Alternativen zu einer anderen geeigneten Örtlichkeit nicht vorhanden sind. Im Hinblick auf die zentrale Lage und die verkehrliche Anbindung ergibt sich hier eine Standortgunst.~~

Im Nordosten von Osloß (nördlich des Mühlenweges) wird eine zuvor ausgewiesene Wohnbaufläche wieder in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet, weil sie wegen der dort verlaufenden 110 kV-Freileitung als für Wohnzwecke nicht mehr besonders geeignet befunden wurde.

Nordwestlich des Mühlenweges wird eine Sonderbaufläche "Betreutes Seniorenwohnen" neu ausgewiesen. Diese soll vorwiegend der örtlichen Bedarfsdeckung dienen. Bislang gibt es im Ort keine Wohneinrichtung für Senioren, so daß diese oftmals gezwungen sind, Osloß zu verlassen und somit aus ihrer vertrauten Umgebung herausgerissen werden. Betreutes Wohnen ist für ältere Menschen mit dem Anspruch einer

möglichst hohen Eigenkompetenz eine sinnvolle Variante des Wohnens, wenn es um Sicherheit und Versorgung geht. Dennoch ist für einen Teil der Bewohner ein pflegerischer Bedarf zu erwarten, der weitreichende Hilfen erfordert. Die Entwicklung einer Pflegeeinrichtung in Verbindung mit dem Betreuten Wohnen sollte deshalb als Option planerisch vorgesehen werden. Aus diesem Grund ist die Darstellung einer Sonderbaufläche gerechtfertigt. Zwar ist in § 3 (4) BauNVO geregelt, daß zu den nach Absatz 2 (zulässig sind Wohngebäude) sowie den nach §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Da hier jedoch altengerechte Wohnungen in Zusammenhang mit der möglichen Entstehung eines Pflegeheimes geplant sind und diese Nutzungen innerhalb der Gemeinde Osloß über die Bedürfnisse der Bewohner des Baugebietes hinausgehen, läßt sich eine Integration in die Baugebiete nach §§ 2, 4 bis 7 BauNVO nicht aufrechterhalten. Es liegt somit vielmehr eine wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO vor, wodurch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Betreutes Seniorenwohnen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auch gerechtfertigt ist.

Im Hinblick auf die Nachbarschaft der in Rede stehenden Sonderbaufläche zu den Sportanlagen wurde eine schalltechnische Stellungnahme angefertigt ³²⁾. Darin wird die Einwirkung der Schallemissionen – vornehmlich von den Sportplätzen – auf die Sonderbaufläche untersucht, wobei verschiedene Orientierungswerte entsprechend der 18. BImSchV zugrunde gelegt werden. Zu unterscheiden sind zum einen die Werte von Allgemeinen Wohngebieten (WA) (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) für betreute Seniorenwohnungen und zum anderen für eine Pflegeeinrichtung (tagsüber 45 dB(A), nachts 35 dB(A)). Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, daß die Richtwerte für ein WA nur in Teilbereichen überschritten werden. Dies schwankt je nach Tageszeit und Wochentag zwischen einem 20 m breiten Streifen zur östlichen Grenze und einem 35 m Abstand zur nordöstlichen Ecke der Sonderbaufläche. Die Richtwerte für Pflegeeinrichtungen werden demgegenüber auf der gesamten Fläche überschritten. Daraus leiten sich für die verbindliche Bauleitplanung Schutzvorkehrungen ab. So sollten sensible Nutzungen, wie die geplante Pflegeeinrichtung, vollständig im westlichen Teilbereich untergebracht werden und auch in diese Richtung orientiert sein. Die östlich gelegenen Flächen könnten statt dessen für altengerechte Wohnungen genutzt werden, die bei günstiger Ausrichtung zugleich eine schallmindernde Wirkung entfachen. Auf diese Weise läßt sich eine Einhaltung der Richtwerte für den westlichen Teilbereich erwirken. Grundsätzlich sollten Sanitärräume, Küchen und Treppenhäuser auf die Ostseite der Gebäude gelegt werden, so daß die Westseite den Schlaf- und Aufenthaltsräumen offensteht.

Die Festlegungen im einzelnen erfolgen auf der Grundlage eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes durch geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Westlich des Elbe-Seitenkanals werden ferner zwei Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen ausgewiesen, auf die im Kapitel 6 näher eingegangen wird.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Darstellung der gemischten Bauflächen am südlichen und ~~südöstlichen~~ Ortsrand von Osloß hat zum Ergebnis, daß mit dieser Flächenausweisung zwar negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes entstehen. Diese werden jedoch aufgrund der geringen Flächengrößen und des angrenzenden bestehenden Gebietscharakters, welcher nicht verändert wird (M am Südrand von Osloß) ~~bzw. aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 188~~ keine erheblichen Ausmaße besitzen (~~M am Südostrand von Osloß~~). Die Erhaltungsziele "Schutz und Entwicklung des sonstigen Grünlandes ~~bzw. des Erlen-Eschen-Waldes~~" werden nur in geringem Umfang beeinträchtigt und können durch bestimmte Festsetzungen in der verbindli-

³²⁾ Schalltechnische Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Boldecker Land – Mitgliedsgemeinde Osloß, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 2000

chen Bauleitplanung im Hinblick auf die Grünordnung und die Stellung der baulichen Anlagen noch minimiert werden. Die oben getroffenen Aussagen treffen ebenfalls auf die raumordnerische Zielaussage "Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft" zu.

Die neu ausgewiesene Sonderbaufläche Betreutes Seniorenwohnen am Nordrand von Osloß befindet sich sämtlich auf intensiv bewirtschafteten Acker- und Weideflächen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der damit verbundenen eher geringen Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe für ausgleichbar erachtet. Präzise Aussagen zu Eingriff und Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

4.5 MITGLIEDSGEMEINDE TAPPENBECK

Das im Osten der Samtgemeinde gelegene Tappenbeck gliedert sich in den alten Ortskern im Norden der Ortslage und einen südlich gelegenen neueren Ortsteil. Der Rundling und die daran angrenzende Bebauung an der B 248 und der Stahlbergstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt, da die Landwirtschaft dort weiterhin eine ortsbildprägende Rolle einnimmt. Im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft wird auf das Kapitel 8.0 verwiesen. Öffentliche Einrichtungen sind mit Schule und Gemeindeverwaltung (Flächen für den Gemeinbedarf) ebenfalls in diesem Bereich (hier: südlich der Stahlbergstraße) angesiedelt und werden mit der vorgenommenen Darstellung planungsrechtlich abgesichert. 250 m weiter südlich wird eine ältere Randbebauung der Bundesstraße dem Bestand nach (Firma für Fenster- und Türenmontage und Wohnen) als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der jüngere Teil Tappenbecks ist demgegenüber vorwiegend durch das Wohnen geprägt. Folglich sind in diesem Bereich ausschließlich Wohnbauflächen dargestellt. Es handelt sich hierbei lediglich um die Übernahme der Darstellungen aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, die darüber hinaus durch rechtskräftige Bebauungspläne als Allgemeine Wohngebiete (WA) planungsrechtlich abgesichert wurden. Als Beispiele dafür seien die Bebauungspläne Kohlgärten I und II, Gartenstraße West/Ost, Am Mühlenweg und Mühlenweg Süd genannt. Die klare Trennung zwischen altem und neuem Ortsteil ist durch jüngste Ortserweiterungen verloren gegangen.

Die Sportanlagen der Gemeinde (Tennis- und Sportplatz, Schießstand) befinden sich östlich der B 248. Weiter nördlich liegen entlang der Bundesstraße relativ zentral der Festplatz und der Friedhof – beide als Grünfläche dargestellt – sowie die Feuerwehr als Fläche für den Gemeinbedarf.

Zudem verfügt Tappenbeck über eine gewerbliche Baufläche, die ca. 100 m nördlich des Ortskernes beginnt und bereits in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit dem Stand der 3. Änderung enthalten war. Diese entstand vor dem Hintergrund der starken Gewerbeflächennachfrage im Umfeld des VW-Werkes, was von der starken Verflechtung zwischen der Samtgemeinde und der Volkswagenstadt Wolfsburg zeugt. In diesem Bereich ist bereits ein Zulieferbetrieb von VW angesiedelt.

Gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes wurde im Zuge der Neuaufstellung lediglich im Südwesten der Ortslage (südlich des Mühlenweges) entsprechend der rechtskräftigen Innenbereichssatzung "Mühlenweg" eine Wohnbaufläche dargestellt. Die genannte Satzung sieht eine bessere bauliche Ausnutzung der dortigen Grundstücke unter Einbeziehung einzelner Flächen aus dem Außenbereich vor. Auf diese Weise wurden die vorhandenen Gebäude besser in die Ortslage einbezogen, da sie zuvor durch eine isolierte Lage ohne direkten Kontakt zum Ort gekennzeichnet waren.

4.6 MITGLIEDSGEMEINDE WEYHAUSEN

Weyhausen bildet das Grundzentrum der Samtgemeinde und zugleich die größte Mitgliedsgemeinde. Die Lage nahe dem Schnittpunkt der B 188/ B 248 und die Nähe zu Wolfsburg begünstigen die Entwicklung des im Südosten der Samtgemeinde gelegenen Ortes.

In Weyhausen befindet sich der alte Ortskern südlich der Aller. An diesen als Rundling ausgebildeten Bereich schließt sich nach Süden die Randbebauung der Fallersleber Straße an. Beide Bereiche sind wegen der dortigen Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe als gemischte Bauflächen dargestellt.

Nördlich der Aller ist im Bereich "Wolfsburger Straße/ Bokensdorfer Straße" ebenfalls ältere Bebauung vorhanden, die eine Reihe von Einzelhandels- und Handwerksbetrieben beherbergt. Aus diesem Grund ist dort auch eine gemischte Baufläche dargestellt. Zwecks Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die örtlichen Betriebe sind in jüngerer Zeit westlich daran angrenzend eine gemischte und eine gewerbliche Baufläche hinzugekommen. Beide Flächen sind durch die B 188 erschlossen, wobei die störenden Gewerbebetriebe ausschließlich auf die gewerbliche Baufläche beschränkt sind. Im südlichen Anschluß ist eine Fläche für Abwasserbeseitigung dargestellt, die die zentrale Kläranlage planungsrechtlich absichert, in die bis auf Jembke alle Mitgliedsgemeinden entwässern.

Im östlichen Teil Weyhausens dominiert die Wohnnutzung, weshalb dieser Bereich weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt wurde.

Die Bauflächen nördlich der Bundesstraße B 188 sind überwiegend jüngeren Ursprungs. Hier herrscht die gewerbliche Nutzung vor: Neben einer kleineren Fläche an der Einmündung der Wolfsburger Straße existieren umfangreiche gewerbliche Bauflächen im Nordosten der Ortslage. Diese sollen der besonderen Schwerpunktaufgabe Weyhausens zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten Rechnung tragen. Die Nähe zur Stadtgrenze von Wolfsburg und zum VW-Werk erklären gleichfalls den Bedarf.

Des weiteren bestehen zwei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Einkaufen" an der Bundesstraße B 188, die die grundzentrale Versorgung gewährleisten. Die Darstellung erfolgt ebenfalls zur Bestandssicherung. In diesem Bereich wird zudem erstmals eine Fläche für den Gemeinbedarf aufgenommen, die den Bestand des örtlichen Kindergartens und des Dorfgemeinschaftshauses (Mehrzwecknutzung) planungsrechtlich absichert. Mehrere gemischte Bauflächen unterschiedlichen Entstehungsdatums füllen die dazwischen liegenden Flächen aus.

Im Norden der Ortslage ist eine weitere Wohnbaufläche gemäß des rechtswirksamen Standes ausgewiesen, da die Gemeinde nach Süden hin aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten besitzt. Unmittelbar westlich grenzt eine Sonderbaufläche "Betreutes Seniorenwohnen" an.

Die Einrichtung liegt in reizvoller Umgebung mit dem Naherholungsgebiet "Silbersee" sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof, Sport- und Tennisplatz. Weitere Sportanlagen befinden sich im Süden der Gemeinde im Allertal. Dort sind ferner Schießstand, Festplatz und Kleingärten vorhanden. Insofern bestehen sowohl im Norden als auch im Süden der Ortschaft Naherholungsmöglichkeiten.

Nördlich von der Ortslage in deutlichem Abstand abgesetzt befindet sich eine baurechtlich genehmigte Recyclinganlage, die entsprechend ihrer Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Brechanlage dargestellt ist.

Die Mehrheit der Gemeinbedarfsflächen konzentriert sich auf das westliche Ende der "Neuen Straße", wo das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule sowie Orientierungsstufe, Feuerwehr, Kirche und Sporthalle angesiedelt und entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt sind.

Im Bereich der Gemeinde Weyhausen haben in den letzten Jahren an zwei Stellen der Ortslage Satzungen gemäß § 34 BauGB Rechtskraft erlangt. Diese werden nun in die zeichnerische Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung übernommen.

Der Bereich an der Fallersleber Straße wurde im Zuge der rechtskräftigen Satzung gemäß § 34 (4) BauGB "Östlich der Fallersleber Straße/ Hohe Horst" geringfügig erweitert, um die Ausnutzung von zwei erschlossenen Bauplätzen zu ermöglichen.

Schließlich sei noch die rechtskräftige Innenbereichssatzung "Mühle" im Nordosten des Gemeindegebietes erwähnt. Die betroffene Fläche zählt zwar noch zum Weyhäuser Gebiet, grenzt aber direkt an die Bebauung Tappenbecks. Der Anregung der Landwirtschaftskammer wird insofern gefolgt, daß die hier gelegene Hofstelle mit ihrem westlich anschließenden Umfeld nun als gemischte Baufläche (M) dargestellt wird. Es handelt sich dabei um einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, der über die Bauflächendarstellung "M" ausreichend planungsrechtlich abgesichert wird. Die Gemeinde Weyhausen behält sich vor, die rechtskräftige Innenbereichssatzung, die hier WS (Kleinsiedlungsgebiet) vorsieht, entsprechend anzupassen. Im Hinblick auf die Nachbarschaften von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebieten und die damit verbundenen Belange des Immissionsschutzes wird auf Kapitel 8.0 verwiesen.

Des weiteren erfolgen an mehreren Stellen innerhalb der bebauten Ortslage andere Darstellungen als in der rechtswirksamen Fassung, weil die bisherigen Darstellungen den tatsächlichen Nutzungen nur in unzureichendem Maße gerecht werden. Dazu zählt eine Sonderbaufläche "Hotel" an der B 188 (östlich Ortseinfahrt). Angesichts der Größenordnung, Bedeutung und Lage des vorhandenen Betriebes erscheint die Darstellung einer Sonderbaufläche gerechtfertigt. Im Zusammenhang mit dieser Fläche machen das Niedersächsische Landvolk und die Landwirtschaftskammer auf das Problem der Feldberegnung und die damit verbundenen Emissionen aufmerksam. Sowohl die landwirtschaftliche Beregnung als auch das mit Sonderbaufläche dargestellte Hotel haben Bestandsschutz. Im Hinblick auf die bestandsgebundene Situation ist grundsätzlich vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen. Im Gegenzug wird eine bisherige Sonderbaufläche "Hotel" am Fasanenweg nun in umgebende Wohnbauflächen eingegliedert, da die geringe Größe dieses Betriebes eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erübrigt und einige der ehemals einbezogenen Grundstücke nicht vom Hotelgewerbe genutzt werden.

Die Sonderbaufläche "Betreutes Seniorenwohnen" wurde zuvor in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat sich ergeben, daß eine Wohnbaufläche den Anforderungen einer solchen geplanten Einrichtung nur unzureichend gerecht wird. Daher wird nunmehr die Darstellung als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung vorgenommen. Mit der Bereitstellung von Altenwohn- und Pflegeplätzen innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche wird die Samtgemeinde Boldecker Land (im Gegensatz zur auf den Ort bezogenen Sonderbaufläche "Betreutes Seniorenwohnen" in Osloß) den zugewiesenen grundzentralen Aufgaben in der Gemeinde Weyhausen gerecht. In § 3 (4) BauNVO ist zwar geregelt, daß zu den nach Absatz 2 (zulässig sind Wohngebäude) sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäude auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Da jedoch auch hier altengerechte Wohnungen in Zusammenhang mit der möglichen Entstehung eines Pflegeheimes geplant sind und diese Nutzungen nicht nur über die Bedürfnisse des Baugebietes hinausgehen, sondern auch grundzentrale Bedeutung innerhalb der Samtgemeinde erlangen, läßt sich eine Integration in die Baugebiete nach §§ 2, 4 bis 7 BauNVO nicht aufrechterhalten. Es liegt somit vielmehr eine wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO vor, wodurch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Betreutes Seniorenwohnen gerechtfertigt ist. Mit der allgemeinen Art der baulichen Nutzung und der

genannten Zweckbestimmung ist ein Gebietscharakter gewählt worden, der sich vom "klassischen" Wohnen im Sinne der §§ 2 (WS), 3 (WR), 4 (WA), und 4a (WB) BauN-VO deutlich unterscheidet.

Die innerhalb der in Rede stehenden Sonderbaufläche geplanten Nutzungen befinden sich derzeit in der Realisierung.

5.0 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es Grundsatz der Bauleitplanung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und weiter zu entwickeln (§ 1 (5) BauGB). In diesem Zusammenhang sind die Belange von Umwelt- und Naturschutz, der Landschaftspflege, des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens, des Klimas und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Weiterhin regelt § 8a (1) BNatSchG, daß bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Art der Bodennutzung im Samtgemeindegebiet wird nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Hinblick auf die Landschaftspflege und Ökologie gibt es dabei die Möglichkeit, Wald- und Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Auch werden Nutzungsregelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften, wie z. B. Schutzgebiete, nachrichtlich übernommen. Insbesondere haben die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogrammes, des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn Einfluß auf die Aussagen der Flächennutzungsplanneuaufstellung.

5.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen werden Gebiete, die aufgrund raumstruktureller Erfordernisse eine Aufgabe vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen haben, als Vorranggebiete festgelegt. Im Samtgemeindegebiet sind drei Bereiche als Vorranggebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen worden:

- Teile der Allerniederung im Süden der Samtgemeinde,
- der Bereich des Vogelmoores im Norden der Samtgemeinde,
- der Bereich des Derenmoores am Westrand der Samtgemeinde.

Vorranggebiete sind verbindliche Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogrammes. In solchen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweiligen festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung. Bei den ebenfalls im Landes-Raumordnungsprogramm aufgeführten Vorsorgegebieten handelt es sich dagegen um Abwägungsgrundlagen für die Regionalen Raumordnungsprogramme. Es sind dies Landschaftsteile, die aus Landessicht wertvoll sind und für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen.

Im Samtgemeindegebiet Boldecker Land sind drei Kategorien der Vorsorgegebiete für die Belange von Natur und Landschaft von Bedeutung (vgl. Beikarten im Anhang):

- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft:
Teile der Allerniederung im Süden der Samtgemeinde, Teile der Kleinen Aller im Osten der Samtgemeinde sowie im Bereich des Lohbusches nordöstlich von Bokendorf

- Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft:
Die Waldgebiete entlang der Westgrenze der Samtgemeinde, die Waldgebiete an der Nordgrenze der Samtgemeinde sowie die Waldflächen im Bereich zwischen den Ortslagen von Barwedel und Bokensdorf.
- Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft:
Bereiche nördlich der Ortslage von Osloß sowie in der Gemarkung nördlich von Barwedel.

In Vorsorgegebieten sind laut Landes-Raumordnungsprogramm alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eigenschaft und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig:

Das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig formuliert im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land neben den Vorranggebieten und Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft Vorrang- und Vorsorgegebiete für Erholung, Vorrangstandorte für Windenergienutzung sowie Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung. In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft ist der natürliche Bestand landschaftspflegerisch zu entwickeln und vor störenden Einflüssen besonders zu schützen. Die Kernbereiche sind durch Pufferzonen abzuschirmen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung.

Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind in der Samtgemeinde Boldecker Land mehrere Gebiete festgelegt worden (vgl. Beikarten im Anhang):

- die Allerniederung im Süden der Samtgemeinde,
- die Niederung der Kleinen Aller am Ostrand der Samtgemeinde,
- das Vogelmoor im Norden der Samtgemeinde sowie
- das Derenmoor am Westrand der Samtgemeinde.

Als Vorranggebiete für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft wurden im Samtgemeindegebiet drei Bereiche festgelegt. Es handelt sich hierbei um die Gemarkung westlich von Bokensdorf bis zur Samtgemeindegrenze, die Gemarkung südlich von Barwedel sowie um einen Teil der Gemarkung im Nordwesten des Samtgemeindegebietes.

Die Festlegung als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- Flächen mit aktuell hoher Naherholungs- und Fremdenverkehrsbedeutung,
- Waldgebiete im Umland der Städte (bis zu 5 km Entfernung vom engeren Siedlungsbereich),
- Bereiche, die wegen ihrer besonderen landschaftlichen Attraktivität Erholungssuchenden zugänglich sein sollen und einem ungestörten Erleben der Natur vorbehalten sind.

Eine Voraussetzung für die Festlegung solcher Vorranggebiete ist auch, daß die Flächen nicht als Vorranggebiete für Natur und Landschaft eingestuft sind. In diesen Bereichen sind des weiteren in der Regel auch keine weiteren baulichen Anlagen vorzusehen. Um in den Vorranggebieten für die ruhige Erholung ein ungestörtes Naturerleben langfristig zu gewährleisten, sollten diese möglichst keinen Lärmbelastungen von dauerhaft über 35 dB(A) ausgesetzt sein.

Das Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushaltes sowie als Lebensgrundlage des Menschen muß flächendeckend geschützt werden, um eine Verunreinigung oder

eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten. Aus diesem Grund müssen aus vorsorgender Sicht die Grundwasservorkommen geschützt werden. Die Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung umfassen alle durch hydrogeologische Gutachten ermittelten oder abgeschätzten Einzugsbereiche bestehender Heilquellen- oder Trinkwassergewinnungsanlagen. Sofern für die Anlagen bereits ein Schutzgebiet besteht oder beantragt worden ist, sind die zugehörigen Grenzen entsprechend der Abgrenzung der Schutzzone III bzw. III B dargestellt. Mit der Schutzgebietsverordnung werden in dem festgesetzten Schutzgebiet bestimmte Handlungen und Maßnahmen beschränkt oder mit Verboten belegt.

Das gesamte Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land befindet sich mit Ausnahme der Ortslage Weyhausen sowie der Ortslage Osloß und Teile seiner Gemarkung innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (vgl. Beikarten im Anhang). In Bereichen, wo es zu einer Überlagerung mit Vorranggebieten für Natur und Landschaft kommt, muß die Entnahme von Wasser mit den speziellen Anforderungen an die Entwicklung der dortigen Feuchtgebiete harmonisieren.

Vorsorgegebiete haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestands- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, daß eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung **möglichst** vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluß entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.

In der Samtgemeinde Boldecker Land sind großflächig Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen worden. Es handelt sich hierbei um Teile in der Niederung der Aller, der Kleinen Aller sowie um größere Gemarkungsteile im Norden der Samtgemeinde (vgl. Beikarten im Anhang).

Die raumordnerische Festlegung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft beinhaltet noch keine Vorentscheidung über die Ausweisung dieser Flächen als Landschaftsschutzgebiete. Die Erforderlichkeit einer naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisung ist im Einzelfall zu prüfen. Die Festlegung von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft trifft weiterhin auch keinerlei Maßgaben darüber, mit welcher Nutzungsintensität und welchen Auflagen die festgeschriebenen Gebiete zu bewirtschaften sind.

Innerhalb von Vorsorgegebieten für die Erholung gilt es, wohnungsnahe Freiflächen und Grünachsen im Sinne der Vielfalt einer Landschaft für die Erholungsnutzung zu sichern. Die Qualitäten, wie die Eigenart der Kulturlandschaft, die reiche Tier- und Pflanzenwelt mit zum Teil seltenen Arten, die geringen Beeinträchtigungen durch Lärm- und Immissionen sollen bewahrt werden.

Das Samtgemeindegebiet stellt eine vielfältige Kulturlandschaft dar, die im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in großen Bereichen jeweils als Vorsorgegebiet für die Erholung festgelegt worden ist. Hierbei handelt es sich um Teilbereiche der Allerniederung und der Kleinen Aller sowie die durch Moorgebiete, Waldgebiete und Ackerlandschaften gekennzeichneten Gemarkungen von Bokendorf und Barwedel (vgl. Beikarten im Anhang).

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn:

Gemäß § 5 Niedersächsisches Naturschutzgesetz haben die Naturschutzbehörden für ihr Gebiet einen Landschaftsrahmenplan auszuarbeiten und fortzuschreiben. Der Landschaftsrahmenplan stellt gutachterlich mit Text, Karte und zusätzlicher Begründung den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft und die voraussichtlichen Änderungen sowie die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen zur Ausweisung von Schutzgebieten erfüllen, dar.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn wurde 1994 fertiggestellt. In der Planung wird eine Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft sowie der voraussichtlichen Änderungen gegeben. Daran schließen sich die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Arten und Lebensgemeinschaften an. Auch Nutzungsanforderungen für das Kreisgebiet werden formuliert.

Für das Samtgemeindegebiet werden in der Planung schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft benannt. Hier sollen Bereiche mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, aber auch besonders gefährdete Landschaftsräume bzw. Naturgüter durch ein System von Schutzgebieten mit einem abgestimmten Schutzinstrumentarium geschützt bzw. verbessert werden.

Die Bezirksregierung Braunschweig als Obere Naturschutzbehörde kann gemäß § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz per Verordnung Naturschutzgebiete ausweisen.

Naturschutzgebiete sind das zentrale Instrument der Naturschutzverwaltung, um Ökosystemschutz zu betreiben. In Naturschutzgebieten sollen vorwiegend natürliche, naturnahe und halb natürliche Ökosysteme geschützt und – wo nicht mehr ausreichend vorhanden – wieder entwickelt werden.

Eine Naturschutzgebietsausweisung stellt den weitreichendsten gesetzlichen Schutzstatus für Natur und Landschaft dar. Alle Handlungen, die das Naturschutzgebiet oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen oder verändern, sind verboten. In der Samtgemeinde sind folgende Naturschutzgebiete ausgewiesen worden:

- BR 26 Vogelmoor: Das rd. 135 ha große Moorgebiet befindet sich ca. 1,2 km nordnordwestlich von Barwedel. Das Moorgebiet weist im Norden überwiegend Pfeiffengras-Bultrassen-Gesellschaften auf, die zum Teil mit Birkenbeständen durchsetzt sind. Kleinflächig treten neben trockenen Moorwäldern und nährstoffarmen Tümpeln Moorheidebestände und Erlenbruchwälder auf.
- BR 32 Derenmoor: Das rd. 73 ha große Schutzgebiet befindet sich ca. 1,6 km west-nordwestlich von Bokensdorf. Bei dem Schutzgebiet handelt sich um ein Niedermoorgebiet mit verlandeten Torfstichen und kleineren Wasserflächen. In den Randbereichen befinden sich strukturreiche Kiefern-Birken-Moorwälder und Extensivgrünland. Im Nordwesten des Gebietes stockt ein Erlenbruchwald.
- BR 75 Barnbruch: Teile des rd. 600 ha großen Schutzgebietes befinden sich rd. 700 m südlich der bebauten Ortslage von Weyhausen. Es handelt sich hierbei um ein Waldgebiet mit zum Teil strukturreichen Erlen-Eschen-Beständen mit Eichenanteilen. Im Kerngebiet stocken Erlen-Birken-Bruchwälder mit Totholz sowie Eichen-Hainbuchen-Waldgesellschaften. In diese Waldgesellschaften sind zum Teil nasse Waldwiesen eingestreut.

Neben den per Verordnung ausgewiesenen Naturschutzgebieten stellt der Landschaftsrahmenplan auch solche Gebiete dar, die die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen. In diese Kategorie fallen:

- NSG 56: Bei diesem Gebiet handelt es sich um einen Moorkomplex nördlich des Vogelmoores. Das Areal weist ausgedehnte feuchte bis nasse Brachwiesen und Pfeiffengras-Bultrassen-Flächen auf.
- NSG 60: Das rd. 7 ha große Gebiet befindet sich am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Barwedel. Es handelt sich hierbei um einen Komplex aus Grünland, der neben Trockenrasengesellschaften extensiv genutztes Grünland mit unterschiedlichen Milieubedingungen aufweist. In Teilbereichen stocken Eichen-Mischwald-Gesellschaften.
- NSG 85: Das rd. 461 ha große Gebiet umfaßt die Allerniederung östlich des Elbe-Seitenkanals. Die Allerniederung mit dem mäandrierenden und überwiegend naturnahen Verlauf der Aller weist gut ausgeprägte Wasser- und Ufervegetationen

auf. Die Ufer sind steil und gehölzfrei. Charakteristisch für die Niederung ist großflächiges Grünland mit unterschiedlichen Milieubedingungen, daß teilweise bin- sen- und seggenreiche Ausprägungen sowie in den Senken Flutrasengesellschaften aufweist. Daneben treten Bereiche mit großen Seggenriedern, Schilfröhrichte und frische bis feuchte Wälder auf, die dem Weißstorch als Nahrungsbiotop dienen.

Die Naturschutzbehörden der Landkreise können gemäß § 26 Niedersächsisches Naturschutzgesetz Gebiete, in denen Natur und Landschaft ganz oder teilweise besonderen Schutzes bedürfen, als Landschaftsschutzgebiet ausweisen. Neben dem Schutz der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, besitzt die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft sowie deren Erholungseignung eine hohe Bedeutung. Im Samtgemeindegebiet sind durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn zwei Bereiche als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen worden:

- GF 5 Allertal-Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile: Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 3.000 ha. Es handelt sich hierbei um einen strukturreichen Auenbereich mit Stillgewässern. Neben Mischwäldern unterschiedlicher Ausprägungen treten Grün- und Ackerländereien an der Aller auf.
- GF 23 Ostheide zwischen Emmern und Gifhorn: Das Schutzgebiet besitzt insgesamt eine Größe von rd. 11.780 ha und weist große zusammenhängende Nadelholz- und Mischwaldgebiete auf. Neben den Waldflächen charakterisieren Grünlandflächen und Äcker das Gebiet.

Neben den per Verordnung ausgewiesenen Landschaftsschutzgebieten weist das Samtgemeindegebiet drei Bereiche aus, die die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen. Es handelt sich hierbei um folgende Bereiche:

- LSG 22 südliche Kleine Allerniederung zwischen Bergdorf und Jembke: Das rd. 1.125 ha große Areal befindet sich im Nordosten des Samtgemeindegebietes. Es handelt sich hierbei um hauptsächlich ackerbaulich genutzte Niederungsbereiche der Kleinen Aller, die noch zum Teil reich strukturiert ist.
- LSG 23 Düppwiesen und Beverbach-Niederung: Das rd. 349 ha große Areal befindet sich im Südwesten der Samtgemeinde westlich des Elbe-Seitenkanals. Der Grünlandkomplex auf Niedermoor, der von Ackerflächen umgeben und durch Gehölzgliederungen geprägt ist, wird ebenso als schutzwürdig eingestuft, wie die Beverbachniederung mit den Grünland- und Ackerflächen und das Abbaugewässer, das durch den bereits beendeten Kiesabbau entstanden ist.
- LSG 28 Niederung Kleine Aller von Weyhausen bis Jembke: Die Schutzwürdigkeit des rd. 292 ha großen Areals wird in der Hauptsache in dem Verlauf der Kleinen Aller und des angrenzenden Grünlandgürtels gesehen.

Neben den flächigen Schutzgebietsausweisungen können auch Einzelschöpfungen der Natur wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit zu Naturdenkmalen gemäß § 27 Niedersächsisches Naturschutzgesetz erklärt werden. In der Samtgemeinde befinden sich innerörtlich und in der Gemarkung mehrere Naturdenkmale. Hierbei handelt sich im einzelnen um:

- NDGF 69: Eiche in Osloß
- NDGF 111: Eiche in Weyhausen
- NDGF 157: Silbersee, rd. 500 m nördlich von Weyhausen
- NDGF 47: Linde in Jembke
- NDGF 48: Linde "Uhlenbaum" in Jembke
- NDGF 49: 24 Eichen, ringförmiger Baumbestand um die Kirche in Jembke

- NDGF 277: Zwei Sühnesteine in Jembke.

Eine weitere Einzelschöpfung, die die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturdenkmal erfüllt, befindet sich in der Gemarkung zwischen Bokensdorf, Jembke und Barwedel. Hierbei handelt es sich um eine solitär stehende Eiche rd. 2 km nordwestlich von Jembke.

Neben den per Verordnung ausgewiesenen Schutzgebieten, genießen bestimmte Biotoptypen aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und Struktur gemäß § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz besonderen Schutz. Folgende Biotope werden unter besonderen Schutz gestellt:

1. Hochmoore einschl. Übergangsmoore, Sümpfe, Röhrichte, seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Naßwiesen, Bergwiesen, Quellbereiche, naturnahe Bach- und Flußabschnitte, naturnahe Kleingewässer, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
2. unbewaldete Binnendünen, natürliche Block- und Geröllhalden sowie Felsen, Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Magerrasen, Wälder und Gebüsche trockener Standorte,
3. Bruch-, Sumpf-, Au- und Schluchtwälder,
4. Dünen, Salzwiesen und Wattflächen im Bereich der Küste und der Tide beeinflussten Flußläufe,
5. natürliche Höhlen- und Erdfälle.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotopes führen können, sind verboten. Dies gilt auch, wenn der besonders geschützte Biotop noch nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft eingetragen worden ist.

Neben den nationalen Möglichkeiten zur Ausweisung von Schutzgebieten und Einzelschöpfungen werden Teilbereiche durch das Projekt der Europäischen Gemeinschaft "Natura 2000" geschützt. Mit diesem Projekt soll ein europaweites Biotopverbundsystem aufgebaut werden. Die Umsetzung soll über zwei EG-Richtlinien für den naturschutzrechtlichen Gebietsschutz erfolgen. Hierbei handelt es sich zum einen um die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten ("EG-Vogelschutzrichtlinie"), zum anderen um die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ("FFH-Richtlinie").

Diese vom Ministerrat beschlossenen Richtlinien übertragen der Europäischen Union bei europaweit bedeutsamen Naturschutzmaßnahmen ein erhebliches Maß an Mitspracherecht und Mitverantwortung. Der Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung kann gemäß den Bestimmungen der FFH-Richtlinie und des Bundesnaturschutzgesetzes zum einen hoheitlich, zum anderen freiwillig oder administrativ geregelt werden. Je nach ihrer Eignung für die langfristige Sicherung des FFH-Gebietes können alle nach nationalem Recht existierenden Schutzkategorien Anwendung finden. Neben den naturschutzrechtlichen Kategorien (z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, nach § 28a oder b Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützte Gebiete) können auch solche nach anderen Rechtsvorschriften in Frage kommen (z. B. Wasserschutzgebiete, raumordnerische Vorranggebiete für Natur und Landschaft).

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung müssen auch nicht zwingend als naturschutzrechtliche Schutzgebiete ausgewiesen werden. Anstelle von oder in Kombination mit Schutzgebietsausweisungen kommen Verträge mit Nutzungsberechtigten auf freiwilliger Basis in Betracht, insbesondere für Gebiete, die im Sinne des Naturschutzes entwickelt werden sollen. In den Fällen, in denen die FFH-Gebiete oder Teile davon in öffentlicher Hand sind, kann es auch ausreichen, daß sich diese die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen in Selbstbindung auferlegt.

Für bestimmte nach § 19a Nrn. 8 und 9 BNatSchG definierte Projekte und Pläne innerhalb oder außerhalb von FFH-Gebieten bzw. EG-Vogelschutzgebieten, die deren Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigen könnten, muß gemäß FFH-Richtlinie eine Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) durchgeführt werden. Diese ist in den § 19c bis 19e des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), § 1a (2) Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 7 (7) Satz 3 Bundesraumordnungsgesetz und § 6a (2) Wasserhaushaltsgesetz näher geregelt. Sofern ein europäisches Schutzgebiet bereits nach Naturschutzrecht gesichert ist, muß zunächst die Einhaltung der Vorschriften der Schutzgebietsverordnung geprüft werden. Ist der Plan bzw. das Projekt unzulässig, weil seine Verwirklichung gegen die Schutzverordnung verstößt und eine diesbezügliche Befreiung nicht erteilt werden kann, ist das Vorhaben unzulässig und eine FFH-VP entbehrlich. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung beinhaltet lediglich die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen des betreffenden Planes oder Projektes auf die Erhaltungsziele eines FFH- oder eines EG-Vogelschutzgebietes. Sie ist, was die hierzu anzuwendenden Untersuchungsmethoden und fachlichen Beurteilungsmaßstäbe anbelangt, in der FFH-Richtlinie und im Bundesnaturschutzgesetz nur im Umriß beschrieben.

Im Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land wurden zwei Gebiete zur abschließenden Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU vorgeschlagen. Es handelt sich hierbei um den Vorschlag Nr. 89 "Vogelmoor" sowie um den Vorschlag mit der Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), Untere Leine, Untere Oker".

1. Vorschlag Nr. 89 Vogelmoor

Der rd. 273 ha große Gebietsvorschlag ist bereits zu einem großen Teil nach nationalem Naturschutzrecht geschützt. Es handelt sich hierbei um das Naturschutzgebiet Vogelmoor (BR 26) sowie um großflächig geschützte Biotope nach § 28 a/b Niedersächsisches Naturschutzgesetz. Darüber hinaus wurden Arrondierungsflächen außerhalb des Naturschutzgebietes sowie großflächig nichtgeschütztes mesophiles Grünland in den Vorschlag einbezogen. Schutzziel und Schutzzweck ergeben sich aus der Schutzgebietsverordnung zum Naturschutzgebiet Vogelmoor. Die Bedeutung für das Projekt Natura 2000 wird darin gesehen, daß es sich hierbei um einen der größten und wichtigsten Birken-Moorwald-Komplexe mit einem hohen Anteil nasser, torfmoosreicher Ausprägungen im südöstlichen Tiefland Niedersachsens handelt, welcher Vorkommen zahlreich gefährdeter Arten beinhaltet.

2. Vorschlag Nr. 90 Aller (mit Barnbruch), Untere Leine, Untere Oker

Das rd. 18.710 ha große Gebiet befindet sich nur zu einem Teil in der Samtgemeinde Boldecker Land. Auch dieser Gebietsvorschlag ist bereits nach nationalem Recht unter Schutz gestellt. Es handelt sich hierbei zum einen um das Naturschutzgebiet Barnbruch (BR 75) sowie um das Landschaftsschutzgebiet Allertal-Barnbruch (GF 5).

Die Bedeutung für das Projekt Natura 2000 wird darin gesehen, daß die Bach- und Flußtäler wichtige Ausbreitungswege für Tier- und Pflanzenarten bilden und eine große Vielfalt an Lebensräumen beherbergen. Besonders wichtig ist das Gebiet durch die Repräsentanz feuchter Hochstaudenfluren, natürlicher eutropher Seen (hier: Altarme mit Krebscheren-Beständen), von Hartholzauwäldern, mageren Flachland-Meerwiesen, Fischottern, Bibern sowie grünen Keiljungfern.

5.2 KONFLIKTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG MIT DEN ZIELEN UND GRUNDSÄTZEN VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen sind in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Für diesen Fall besagen das Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz, daß unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu entscheiden ist (§ 1a BauGB, § 8a BNatSchG). Eingriffe in Natur und Landschaft sind laut Gesetz Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Auch das Niedersächsische Naturschutzgesetz enthält diese Definition.

Mit der räumlichen Verteilung und Zuordnung der Flächen für die städtebaulich relevanten Funktionen gibt der Flächennutzungsplan in Darstellungen und gesamträumlichem Entwicklungskonzept die Entwicklungsziele vor. Für die Vermeidung von Eingriffswirkungen und die Verringerung des Kompensationsbedarfs sind bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung Darstellungen so zu treffen, daß die Eingriffe, die der Flächennutzungsplan ermöglicht, auch planerisch zu bewältigen sind.

So sollten Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz nicht für Eingriffe in Anspruch genommen werden. Für die Beeinträchtigungen, die durch die vorbereiteten oder ermöglichten Eingriffe ausgelöst werden können, ist Vorsorge für die weitestmögliche Vermeidung und Minimierung zu treffen. Die erforderlichen Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan darzulegen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird unter Abwägung der unterschiedlichen Belange versucht, den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten (Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung). Gegebenenfalls wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Dies wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde besonders bei Bauflächen in exponierten Ortslagen der Fall sein.

1. Schutzgüter

Zur Beurteilung von Art und Umfang eines Eingriffes ist eine naturschutzfachlich qualifizierte Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erforderlich. Die Landschaft im Samtgemeindegebiet besteht im wesentlichen aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Wälder sind besonders zu schützen, genauso wie Gehölzstreifen, die außer als Sicht- und Erosionsschutz auch als Windschutz wirksam werden, was den Kleinklimaausgleich und die Kleinklimagestaltung günstig beeinflusst. Bei der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dabei müssen folgende Schutzgüter beachtet werden:

a) Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorgefundenen Biotopstrukturen und ihre Vegetationstypen sind zu erfassen. Biotoptypen, die eine hohe oder sehr hohe Bedeutung für dieses Schutzgut aufweisen, sind durch Schutz- und Pflegemaßnahmen vorrangig zu erhalten. So sind Bach- und Flußniederungen grundsätzlich von weiterer Bebauung, Versiegelung und Aufschüttung freizuhalten, da sie eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, die Oberflächenwasserretention sowie für eine Vielzahl gefährdeter Arten und Lebensgemeinschaften besitzen. Im Samtgemeindegebiet sind hierbei vorrangig die Flußniederungen der Aller, der Kleinen Aller und des Beverbaches anzusprechen. Weitere wichtige Bereiche, die zwingend von einer Bebauung freizuhalten sind, stellen die Moorgebiete dar. Alle genannten Biotoptypen befinden sich im Bereich bestehender bzw. geplanter Schutzgebiete. Somit stehen diese Bereiche aus naturschutzrechtlichen Restriktionen nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Siedlungserweiterungen sollen vorrangig in solchen Gebieten erfolgen, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung besitzen. Mögliche Bereiche stellen hierbei intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen in unmittelbarer Nähe bzw. als direkte Erweiterung der Ortslagen dar.

b) Boden

Als Pflanzenstandort und Lebensraum nimmt der Boden als Schnittstelle des Naturhaushaltes eine wichtige Stellung ein. Veränderungen des Wasserhaushaltes, Erosion, Nähr- und Schadstoffeintrag haben unmittelbare Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung sollte neben Immissions- und Erosionsschutz Priorität haben.

Schon im § 1a (1) BauGB wird der sparsame Umgang mit Boden als Grundsatz der Bauleitplanung formuliert. So sollten Böden mit besonderen Funktionen (hohes Ertragspotential, hohe abflußmindernde Wirkung, hohe Grundwasserneubildungsrate) möglichst nicht für Siedlungserweiterungen in Anspruch genommen werden.

In großen Teilen des Samtgemeindegebietes ist die Leistungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt. Die Schadstoffeintragsrisiken und die Wassererosionsgefahr sind hoch bis sehr hoch. Die Inanspruchnahme von Boden sollte vermieden oder vermindert werden, die Standortvielfalt und natürlichen Eigenschaften des Bodens sollten erhalten werden.

c) Wasser

Das Wasserpotential umfaßt die derzeitigen und zukünftigen Möglichkeiten der Erhaltung, Neuerung und nachhaltigen Sicherung der Wassermenge und -güte des ober- und unterirdischen Wassers. Es gliedert sich in die Teilaspekte Grundwasser, Oberflächenwasser und Retentionsvermögen.

In großen Teilen des Samtgemeindegebietes liegen durch geringe Deckschichtenschutzwirkung hohe Verschmutzungsempfindlichkeiten für das Grundwasser vor. So ergeben sich für Ackerflächen dieser Art, wie für die Siedlungsflächen, stark eingeschränkte Leistungsfähigkeiten des Naturhaushaltes. In Bereichen von Biotoptypen, die eine Grundwasser - Schutzfunktion ausüben, ist die Leistungsfähigkeit dagegen nur wenig eingeschränkt. Die Gewässergüte der Fließgewässer sollte verbessert werden. Den Stillgewässern kommt dagegen eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Erholung zu.

Das Retentionsvermögen im Samtgemeindegebiet ist als mittel bis gering klassifiziert. Im Bereich der Aller und der Kleinen Aller, aber auch an anderen kleineren Fließgewässern sollte eine Verbesserung der Retentionsräume angestrebt werden. Hier ist die Entwicklung naturnaher Bedingungen (mäandrierender Verlauf mit Überschwemmungsflächen, natürliche Gewässerdynamik) vorrangig anzustreben.

d) Klima / Luft

Die klimatischen Aspekte Temperatur, Wind, Luftfeuchte, Niederschlag etc. sind standortprägend für Vegetation und Fauna. Auch als Lebensgrundlage des Menschen ist die Ausprägung des Klimas und der Luftgüte von Bedeutung. Hervorzuheben ist dafür die Funktion von Landschaftsteilen für die Luftfilterung und Kaltluftentstehung. Die Sicherung klimatisch wirksamer Strukturen ist daher von besonderer Bedeutung.

Im Samtgemeindegebiet stellt sich der Klimacharakter relativ einheitlich dar. Die Luftgüte wird von Emittenten im umliegenden Bereich beeinflusst, so daß insgesamt eine erhöhte Beeinträchtigung der Luftqualität festzustellen ist.

Saubere Luft und angenehmes Klima stellen jedoch wichtige Voraussetzungen für die Erholungsfunktion bzw. Erholungseignung der Samtgemeinde dar. Daher müssen die Sicherung der Ausgleichswirkungen und Luftaustauschbedingungen sowie die Sicherung unbeeinträchtigter bzw. gering belasteter Luft Oberziele sein. Bei zukünftigen Siedlungsprojekten ist ein ausreichender Luftaustausch zu gewährleisten. Überregional ist durch die Entwicklung von örtlichen bzw. regionalen Energiekonzepten für eine emissionsarme Energienutzung zur Verringerung der Luftbelastung beizutragen. Auch örtlich läßt sich über Maßnahmen wie Verkehrslenkung, Verkehrsberuhigung etc. zur Verminderung der Schadstoffbelastung beitragen.

e) Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind entscheidende Eigenschaften einer Landschaft. Unterschiedliche Faktoren haben zur Entwicklung eines bestimmten Landschaftstyps geführt.

Als gleichrangiges Ziel ist in den Naturschutzgesetzen neben der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzbarkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt auch die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft verankert.

Unter dem Begriff Vielfalt ist die Anzahl, Verteilung und Wirkung der räumlichen Ausstattungselemente zu verstehen. In erster Linie wird die Vielfalt als gesamt gestaltete Landschaft wahrgenommen und erlebt und erst in zweiter Linie durch die eigentlichen Einzelbestandteile (z.B. Form, Struktur, Farbe, Duft) genauer erfaßt. Unter Eigenart wird das typische, unverwechselbare einer Landschaft, welche durch natur- aber auch kulturhistorische Entwicklungen entstanden ist, verstanden.

Die Schönheit einer Landschaft wird zum einen durch den Grad der Natürlichkeit (Naturnähe) und zum anderen durch kulturhistorisch entstandene Objekte, Strukturen und Nutzungsformen charakterisiert.

Das Samtgemeindegebiet weist eine Vielfalt unterschiedlicher Landschaftseinheiten auf. Prägnant sind hier die Niederung der Aller, die Waldgebiete einschließlich ihrer Moorstandorte sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Darüber hinaus tragen einzelne Ortsränder zur Vielfalt des Landschaftsbildes bei. Hier sind besonders die zumeist intakten Ortsränder der älteren Dorfbereiche zu nennen.

2. Auswirkungen der Planung

Durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanneuaufstellung sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Dies gilt vor allem für Bauflächen und -vorhaben auf bisher unversiegelten Flächen, die einen Eingriff im Sinne des BNatSchG bzw. des NNatG darstellen. Die o.g. Schutzgüter sind im vom Eingriff betroffenen Raum zu erfassen und zu bewerten, soweit es für die Ableitung von Vermeidungs- und Kompensationsstrategien einschließlich der Ermittlung von Kompensationsflächen erforderlich ist.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird nur eine grobe, verbal argumentative Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffes bzw. der vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Eine direkte Zuordnung von überplanten Eingriffsflächen zu geplanten Kompensationsmaßnahmen wird auf dieser Planungsebene für entbehrlich erachtet. Hier gilt es, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den Umfang des Eingriffes abschließend zu bewerten und in Abhängigkeit hiervon Art und Umfang der Kompensation festzuschreiben. Die inhaltlichen Vorgaben, die es auf Gemeindeebene umzusetzen gilt, lassen sich aus den Leitlinien und Zielen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn erschließen.

Im folgenden werden die Auswirkungen vorgesehener Bauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt:

a) Wohnbauflächen:

Wohnbauflächen sind in der Regel durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet. So liegt der Versiegelungsgrad durch Straßen und Bebauung bei 30 - 40 %. Die Funktionen des Schutzgutes "Boden", speziell die Grundwassersituation, werden zwar durch die Bodenversiegelung beeinträchtigt, jedoch sind die Beeinträchtigungen meist vermeid- und ausgleichbar, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die neuen Baugebiete werden zum allergrößten Teil Ackerflächen in Anspruch genommen. Gefährdete Arten sind hier in der Regel nicht zu finden, jedoch wird eine Veränderung der Vegetation vorgenommen. Im Vergleich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist durch die Anlage von Hausgärten mit einer Zunahme der Arten-

vielfalt von Fauna und Flora zu rechnen. Geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen hier bewirken, daß heimische und standortgerechte Arten zur Anpflanzung kommen.

Durch die direkte Nähe zu bereits bebauten Flächen ist mit einer weitergehenden Beeinflussung des vorhandenen Kleinklimas nicht zu rechnen. Die Freihaltung von Schneisen für die Frischluftzufuhr ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten.

Der Eingriff in das Landschaftsbild, der durch die Ortsrandlage neuer Wohnbauflächen zu erwarten ist, muß durch Randeingrünungen minimiert werden.

Zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Neue Wohnbauflächen gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes werden im Samtgemeindegebiet nur in geringem Umfang ausgewiesen. Sämtliche Wohnbauflächen überdecken landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen. Die durch die Bauleitplanung planerisch vorbereiteten Eingriffe können über Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bei weiteren neu dargestellten Wohnbauflächen handelt es sich um die Wiedergabe bereits bestehender, durch Innenbereichssatzungen ausgewiesener Bebauungen.

b) Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen neben dem Wohnen, der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe sowie nicht wesentlich störender Handwerks- und Gewerbebetriebe. Inklusiv der Erschließungsflächen ist von einem Versiegelungsgrad zwischen 40 und 60 % auszugehen. Dabei gilt der niedrigere Wert, wenn hauptsächlich Wohnnutzung, ggf. mit Kleintierhaltung, zu erwarten ist. Bei der Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben oder Dienstleistungseinrichtungen ist dagegen vom höheren Wert auszugehen. Der Versiegelungsgrad beeinträchtigt die Grundwasserneubildung, ebenso ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft durch Geruchsemissionen nicht auszuschließen. Auch ist von einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund der verdichteten Bebauung auszugehen.

Eingriffe in das Landschaftsbild sind ähnlich zu bewerten wie bei Wohnbauflächen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird im Einzelfall aufgrund der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen. Dabei wird auch zu klären sein, ob der Ausgleich durch Maßnahmen innerhalb des Gebietes erreicht wird, oder ob Flächen für Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden müssen.

Neue gemischte Bauflächen werden im Samtgemeindegebiet ebenfalls nur in sehr geringem Umfang ausgewiesen. *Im Süden von Osloß wird eine neue gemischte Baufläche im Umfang von rd. 0,9 ha ausgewiesen.* Eine weitere rd. 0,6 ha große gemischte Baufläche wird am südöstlichen Ortsrand von Jembke dargestellt. Auch diese Bauflächen überlagern landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen. Durch die planerisch vorbereitete höhere Ausnutzung der Bauflächen steigt im Vergleich zu den Wohnbauflächen die Eingriffsintensität. Im Rahmen der Umsetzung sind unter Umständen externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen notwendig. *Die gemischte Baufläche am Südrand* der Ortslage von Osloß *grenzt* unmittelbar an ein vorgeschlagenes FFH-Gebiet. Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung wurden die Auswirkungen durch die Bebauung auf das FFH-Gebiet untersucht (siehe dazu näheres Kapitel 4.4). Aufgrund der hohen Bedeutung des FFH-Gebietes für Natur und Landschaft sollten durch geeignete Schutzmaßnahmen die Auswirkungen durch die Bebauung minimiert werden.

Zwei neu dargestellte gemischte Bauflächen werden lediglich im Bestand erfaßt. Die Planung der Flächen erfolgte in der Vergangenheit über Innenbereichssatzungen. Es handelt sich hierbei um die Bereiche "Am Lajeweg" am südwestlichen Ortsrand von Jembke sowie "Östlich der Fallersleber Straße/ Hohe Horst" am südwestlichen Ortsrand von Weyhausen. Neue Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden in diesem Bereich nicht erzeugt. Eine weitere neue Darstellung einer gemischten

Baufläche entsteht durch die Umwidmung einer bisherigen Sonderbaufläche. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige militärische Anlage am Westrand der Ortslage von Barwedel, die zukünftig kleingewerblich und wohnbaulich genutzt werden soll. Infolge der Umwidmung werden keine neuen Eingriffe planerisch vorbereitet.

c) Sonderbauflächen

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Darstellung von Sonderbauflächen müssen im Zusammenhang mit der jeweiligen besonderen Zweckbestimmung der Baufläche gesehen werden. Entsprechend den zu erwartenden Beeinträchtigungen wird die verbindliche Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen festsetzen müssen. Generell werden die Mitgliedsgemeinden bei der Realisierung von Bebauungsplänen die Frage von Ausgleichsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzgesetz des Landes Niedersachsen abschließend klären. Speziell kommt der Durchgrünung der Baugebiete mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie der möglichst geringen Bodenversiegelung besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz bestehender bzw. die neu anzulegende standortgerechte Eingrünung der Ortsränder muß besonders geachtet werden.

Eine neue Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Betreutes Seniorenwohnen" wird am nördlichen Ortsrand von Osloß ausgewiesen. Die Fläche nimmt ein Areal von insgesamt rd. 1,3 ha in Anspruch. Durch die Umwidmung einer ehemals als Wohnbaufläche dargestellten Fläche am Nordrand von Weyhausen wird in der vorliegenden Planung nunmehr eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Betreutes Seniorenwohnen" ausgewiesen.

Über die Eingriffsfolgen, die durch die vorliegende Planung vorbereitet werden, lassen sich nur bedingt Aussagen treffen, da das Maß der baulichen Nutzung nicht bekannt ist und stark von der geplanten Nutzung abhängig ist. Bei der umgewidmeten Sonderbaufläche am nördlichen Ortsrand von Weyhausen handelt es sich um die planungsrechtliche Absicherung der Bestandssituation. Neue Eingriffe werden hierdurch nicht erzeugt. Eine weitere bedeutungsvolle Sonderbaufläche wird in der Gemarkung westlich von Barwedel dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Sonderbaufläche Windenergieanlagen (vgl. hierzu Kapitel 7). Im Falle der Errichtung von Windenergieanlagen in diesem Gebiet werden die Eingriffe hauptsächlich in das Landschaftsbild planerisch vorbereitet. Die Stärke des Eingriffes ist abhängig von der Anzahl der Einzelanlagen sowie ihrer Größe. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden im geringeren Umfang durch die Versiegelung, durch die Fundamente und die Zuwegungen erzeugt.

3. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung beinhaltet, außer der Vermeidung des Vorhabens an sich, die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Wenn ein Vorhaben auch in modifizierter Weise, z.B. verkleinert oder verschoben ausgeführt werden kann, ist eine Beeinträchtigung vermeidbar.

In diesem Fall wird der Eingriff minimiert.

Der Flächennutzungsplan trägt dem Minimierungsgebot dadurch Rechnung, daß die Bauflächendarstellungen sich auf das erforderliche Maß für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung beschränken. Bei den Siedlungserweiterungen wurde darauf geachtet, Flächen in Anspruch zu nehmen, auf denen nur geringe Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erwartet werden, um ökologisch höherwertige Landschaftsteile zu schonen.

Weitere Minimierungsmaßnahmen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Erhaltungsbindungen zum Schutz bestehender Biotopstrukturen ausgedrückt werden.

Grundsätzlich wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter Abwägung unterschiedlicher Belange angestrebt, den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

4. Kompensationsmaßnahmen

Sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes unvermeidlich, sind sie so auszugleichen, daß nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung zurückbleibt. Um einen Ausgleich zu erreichen, sollen alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden. Es wird grundsätzlich angestrebt, den Ausgleich auf den vom Eingriff betroffenen Grundstücksflächen zu erreichen, d.h. die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Baugebiet selbst vorgenommen werden. Möglichkeiten hierfür sind Eingrünungen und Durchgrünungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen sowie Festsetzungen von Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dieses ist möglich, ohne diese Absicht bereits im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet zu haben.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes zu erwarten, die nicht auf den von dem Eingriff betroffenen Grundstücksflächen ausgeglichen werden können, so sind die durch den Eingriff zerstörten Funktionen bzw. Werte an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Weise wiederherzustellen (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes). Ziel ist es also, den Eingriff, der durch die Planung vorbereitet wird, am Eingriffsort selbst zu kompensieren. Ist dies bei der Inanspruchnahme höherwertiger Flächen bzw. durch entsprechende Nutzungsanforderungen nicht möglich, können auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsortes erforderlich werden.

Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge des Aufstellungsverfahrens für die Bebauungspläne. Hier kann abschließend aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes der Eingriff bewertet und Kompensationsmaßnahmen festgeschrieben werden.

Auf die Darstellung von Ausgleichsflächen außerhalb der geplanten Bauflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wird hier verzichtet, da wie bereits dargestellt, die vorgesehene extensive bauliche Nutzung der Grundstücke überwiegend eine Kompensation innerhalb der Baugebiete ermöglicht. Ungeachtet dessen muß es den Gemeinden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben, im Einzelfall zu entscheiden, inwieweit externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind und wie diese gegebenenfalls zu planen und zuzuordnen sind. Darüber hinaus erfordert der geringe Umfang der gegenüber der bisherigen rechtswirksamen Fassung "neu" ausgewiesenen Bauflächen für einen Planungszeitraum von 10 Jahren nicht zwingend eine Flächenpoolkonzeption. Hinzu kommt, daß bei einer Zuordnung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu einzelnen Baugebieten bereits auf Flächennutzungsplanebene eine negative Beeinflussung der Baulandpreise zu erwarten ist. Auch ist mittelfristig noch nicht absehbar, welche Entwicklungsflächen tatsächlich zur Verfügung stehen.

Ausgleichsflächen werden grundsätzlich auf die vorhandenen natürlichen Gegebenheiten, den Charakter des Landschaftsbildes und des Ortes abgestimmt.

Die Erfahrungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn in Bezug auf die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken basieren nicht auf einem Planungsfehler. Vielmehr betrifft die vorgetragene Schwierigkeit bei der Umsetzung festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen den Vollzug der Bebauungspläne. Daraus die Folge abzuleiten, ein externer Ausgleich sei eher vertretbar, wäre unverhältnismäßig.

Die Festsetzungen von Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden seitens der Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Boldecker Land als durchaus sachgerecht und sinnvoll erachtet, zumal hier sehr bürgernah eine unmittelbare Kompensation auf der Fläche selbst gewährleistet wird. Damit ist durch Einbeziehung der zukünftigen Grundeigentümer eine Sensibilisierung der Bevölkerung gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Land-

schaftspflege beabsichtigt. Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Laubbäumen und Sträuchern soll eine Ortsrandeingrünung erreicht werden, die der gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz geforderten Einbindung in das Landschaftsbild sowie dem teilweisen Ausgleich des Naturhaushaltes dient. Durch Pflanzbindungen werden sich auf den privaten Grundstücken positive Auswirkungen auf den ökologischen Nutzen im Vergleich zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen ergeben.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auch durch die Entstehung privater Hausgärten und die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen eine Zunahme an Vegetation und Artenvielfalt erfolgt, die den positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima verstärkt, so daß die negativen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung größtenteils kompensiert werden.

Die Frage, ob Anpflanzungen auf öffentlichen oder privaten Grundstücken vorzunehmen sind und ob dabei eventuell Grundstückseigentümer benachteiligt werden, obliegt ausschließlich der planenden Gemeinde. Unabhängig davon kann eine Schlechterstellung der betroffenen Grundstückseigentümer nicht konstruiert werden, da die "Randgrundstücke" gegenüber zentral gelegenen Grundstücken innerhalb eines Baugebietes auch erhebliche Standortvorteile im Hinblick auf Verdichtung, Nachbarschaft usw. aufweisen. Damit wird aus der Erfahrung eine mögliche Schlechterstellung durch Anpflanzungen durch die entsprechenden Vorteile aufgewogen. Zukünftigen Bauherren wird aber vor dem Grundstückskauf ausreichend Gelegenheit gegeben, den jeweiligen Bebauungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen in Augenschein zu nehmen, so daß ihnen hier durchaus die Auswahl zwischen mehreren Grundstücken bleibt.

6.0 BODENABBAU

Die Samtgemeinde beabsichtigt, für ihre Mitgliedsgemeinden die Möglichkeit zu schaffen, künftig den Bodenabbau in ihrem Hoheitsgebiet über die Flächennutzungsplandarstellung steuern zu können (sogenannter Planvorbehalt für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (1) BauGB). Für Bodenabbauvorhaben außerhalb der dafür dargestellten Bereiche werden künftig unter Berufung auf § 35 (3) Satz 3 BauGB keine Genehmigungen erteilt werden können. Der Ausschlußvorbehalt bezieht sich auch auf Abbauvorhaben, die bereits beendet sind und deren Darstellungen im Flächennutzungsplan entfernt wurden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt andere abbauwürdige Rohstoffvorkommen, wie z.B. Salz oder Erdöl, bekannt werden, so behält sich die Samtgemeinde hierfür weitere Planungsschritte, mit dem Ziel auch für diese Rohstoffvorkommen Regelungen zu treffen, vor.

In der Samtgemeinde lagern erhebliche Mengen abbauwürdiger Sande und Kiese. In der Vergangenheit wurden zahlreiche Bodenabbaugenehmigungen auf der Grundlage des § 35 (1) BauGB erteilt. Die Standortwahl erfolgte hierbei in der Hauptsache unter ökonomischen Gesichtspunkten der Betreiber. Die Gemeinden bzw. Samtgemeinden wurden im Rahmen der Genehmigungsverfahren lediglich im Rahmen des § 36 (1) BauGB (gemeindliches Einvernehmen) beteiligt. Mit dem Bodenabbau gehen starke Beeinträchtigungen für die Bevölkerung sowie für Natur und Landschaft einher, die zum Teil aus dem Abbauvorhaben an sich, aber auch aus dem damit in Verbindung stehenden Verkehr resultieren.

Um den Bodenabbau zukünftig mit den gemeindlichen bzw. samtgemeindlichen Interessen, den regionalplanerischen Vorgaben und den Belangen von Natur und Landschaft abzustimmen, beabsichtigt die Samtgemeinde für ihre Mitgliedsgemeinden die Möglichkeit zu schaffen, künftig den Bodenabbau, in ihrer Gebietseinheit über die Flächennutzungsplandarstellung zu steuern. Für Bodenabbauvorhaben außerhalb der dafür dargestellten Bereiche werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Qualität eines entgegenstehenden öffentlichen Belanges im Sinne des § 35 (1) BauGB haben, mit der Folge, daß die für die Genehmigung zuständige Behörde einen entsprechenden Antrag abschlägig zu bescheiden hat.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Gemäß § 1 (1) des Baugesetzbuches ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Der Flächennutzungsplan ist als Bauleitplan den Zielen der Raumordnung anzupassen und soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima" (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB).

Nach dem § 35 (3) Satz 3 BauGB stehen einem Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 2 bis 6 BauGB i. d. R. öffentliche Belange entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen dienen gem. § 35 (1) Nr. 3 BauGB einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb im Außenbereich und werden somit von der Möglichkeit des § 35 (3) BauGB durch den sogenannten Planvorbehalt im Flächennutzungsplan erfaßt.

Gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauGB können im Flächennutzungsplan insbesondere auch Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dargestellt werden. Dies geschieht unter Abwägung der Ziele der Sied-

lungsentwicklung, der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes, der Belange der gewerblichen Wirtschaft und der Rohstoffgewinnung unter- und gegeneinander.

6.2 ZU BERÜCKSICHTIGENDE PLANUNGEN

Der Ausweisung von Flächen für die Gewinnung von Rohstoffen wurden die Informationen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Großraumes Braunschweig, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn sowie der Rohstoffsicherungskarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung zugrunde gelegt.

1. Landes-Raumordnungsprogramm

In der verbindlichen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 1994 sind die Vorranggebiete und Vorrangstandorte u. a. für die Gewinnung von Rohstoffen dargestellt. In der Samtgemeinde Boldecker Land handelt es sich hierbei um eine Fläche an der südwestlichen Gemarkungsgrenze, westlich von Osloß und dem Elbe-Seitenkanal.

"In diesen Gebieten (...) müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dies gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung" ³³⁾.

Ferner sind im Landes-Raumordnungsprogramm in der Beikarte 4 Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung dargestellt. Hiervon betroffen ist die gesamte nördliche Gemarkung der Samtgemeinde westlich der Bundesstraße B 248.

"Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich" ³³⁾.

2. Regionales Raumordnungsprogramm

Aus den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen wurden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig im Samtgemeindegebiet Vorsorge- und Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung entwickelt. Dabei werden als Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung eine Fläche im Bereich der Gemarkung zwischen den Ortslagen von Bokensdorf und Tappenbeck sowie eine Fläche an der nordwestlichen Grenze der Samtgemeinde im Bereich der Zollhaussiedlung benannt. Ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung wurde an der südwestlichen Grenze der Samtgemeinde, westlich des Elbe-Seitenkanals festgelegt. Folgenutzungen werden für die Abbauf Flächen im einzelnen nicht vorgeschlagen; als grundsätzliche Möglichkeit der Folgenutzungen werden neben der Rekultivierung für die Land- und Forstwirtschaft besonders die Schaffung naturnaher Lebensräume für seltene oder gefährdete Arten oder Lebensgemeinschaften oder Flächen für die Erholungsnutzung angegeben.

3. Landschaftsrahmenplan

Als Fachplanung zu den raumordnerischen Plänen wurde für den Landkreis Gifhorn ein Landschaftsrahmenplan ³⁴⁾ erstellt. Er stellt mit Text und Karte den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen und erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Natur und

³³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Teil I, Definition des Vorranggebietes

³⁴⁾ Birkigt und Quentin, Landschaftsrahmenplan gemäß § 5 NNatG für den Landkreis Gifhorn, Adelebsen 1994

Landschaft, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in freier Natur und Landschaft, dar.

Zu den naturschutzfachlichen Anforderungen an den Bodenabbau führt die Planung aus, daß zur Gewährleistung eines geordneten konfliktarmen und konzeptionellen Bodenabbaus vorrangig die ausgewiesenen Rohstoffsicherungsgebiete vorzusehen sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß für den Naturschutz wertvolle Bereiche nicht in Anspruch genommen werden sollen. Um Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen, sollen die Abbaubereiche möglichst vollständig ausgebeutet werden. Der Abbau ist hierbei räumlich und zeitlich in geordneten Teilabschnitten durchzuführen. Als Folgenutzung ist in Bereichen, in denen die intensive Nutzung der Kulturlandschaft vorherrscht, der Naturschutz anzustreben. Das Rekultivierungsziel sollte bereits während des Abbaus berücksichtigt werden.

6.3 ART DER DARSTELLUNG

Im Flächennutzungsplan werden die für den Abbau vorgesehenen Flächen als "Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen" im Maßstab M 1 : 10.000 dargestellt. Die Informationen aus den übergeordneten Planungen werden in den Beikarten "Regionalplanerische Festsetzungen", "Naturschutzrechtliche Bindungen" und "Abbaubereiche/ Rohstoffsicherungsgebiete" im Anhang des Erläuterungsberichtes verdeutlicht.

6.4 GENEHMIGTER BODENABBAU

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Unterlagen der bis 1999 genehmigten Abbauvorhaben eingesehen. Im Erfassungszeitraum von rd. 28 Jahren wurden Bodenabbaugenehmigungen für eine Fläche von rd. 126,9 ha erteilt.

Da sich der Zielzeitraum für den vorliegenden Flächennutzungsplan auf 10 Jahre erstreckt, wird eine Neuausweisung von Bodenabbaukonzentrationsflächen im Umfang von rd. 45 ha als angemessen erachtet, wobei im Mittel davon ausgegangen wird, daß das Abbauvolumen aufgrund der vorhandenen Mächtigkeiten der abbauwürdigen Schichten, vergleichbar sein wird.

Bei der Bemessung der Größe der Konzentrationsflächen wurde berücksichtigt, daß in der Vergangenheit ein hoher Bedarf an Rohstoffen wie Kies und Sand durch Großprojekte wie den Bau des Elbe-Seitenkanals, die ICE-Strecke sowie den Ausbau der Bundesautobahn A 2 zu decken war. Projekte ähnlicher Größenordnung sind für den Planungszeitraum der vorliegenden Planung nicht absehbar. Sollte dennoch ein höherer Bedarf gedeckt werden müssen, so wird die Darstellung weiterer Konzentrationsflächen Gegenstand einer Änderung des Flächennutzungsplanes sein.

6.5 KRITERIEN ZUR DARSTELLUNG VON BODENABBAUFLÄCHEN

Um die Auswirkungen der Bodenabbauvorhaben und deren Folgenutzungen räumlich zu begrenzen, erscheint eine Konzentration auf risiko- (unempfindliche) und konfliktarme Bereiche sinnvoll.

Neben der Orientierung an der Lage von Rohstoffsicherungsgebieten I., II. und III. Ordnung, wie sie vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung mitgeteilt wurden sowie an den Informationen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan wurden neben bereits beantragten, auch erteilte Abbaugenehmigungen besonders berücksichtigt. Geeignete Konzentrationsflächen wurden anhand von "Ausschlußkriterien" gesucht und ausgewiesen.

Ausschlußkriterien für den Abbau sind:

- 1) Lage im Frischwassergewinnungsgebiet (bezogen auf Naßabbau)
- 2) Lage in Bereichen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz
- 3) Lage in Bereichen mit Bedeutung für Wohn- und/oder Erholungsfunktion
- 4) Lage in oder benachbart zu Bereichen mit Waldbeständen

In den Beikarten (siehe Anhang) sind die Flächen dargestellt, die aus der Sicht der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie aus der Sicht des Wasserschutzes die Ausweisung von Abbaukonzentrationsflächen ausschließen. Daneben sind solche Gebiete dargestellt, die mit einer konkurrierenden raumordnerischen Zielsetzung belegt sind. Des weiteren werden (samt-)gemeindliche Entwicklungsziele aufgezeigt.

1. Lage im Frischwassergewinnungsgebiet

Die Beikarte 1 im Anhang des Textes gibt die raumordnerischen Zielaussagen für die Samtgemeinde Boldecker Land wieder. Diese Aussagen werden in der Hauptsache durch Vorrang- und Vorsorgegebiete zum Ausdruck gebracht.

Vorranggebiete werden im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Zweckverband Großraum Braunschweig in der Form definiert, daß in diesen Gebieten und an diesen Standorten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein müssen. Dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil 1, B802).

Eine weitere, weniger restriktive Form der Darstellungen raumordnerischer Zielsetzungen ist die Festlegung von Vorsorgegebieten. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen. Im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil 1, B902). Vorsorgegebiete haben demnach im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Für andere Planungen und Maßnahmen bedeutet dies, daß eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden werden soll. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluß entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in diesem Gebiet einen hohen Stellenwert.

Der überwiegende Teil des Samtgemeindegebietes befindet sich im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Aus vorsorgender Sicht muß das Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushaltes flächendeckend geschützt werden, um eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhindern. Sie umfassen alle durch hydrogeologische Gutachten ermittelte oder abgeschätzte Einzugsbereiche bestehender Heilquellen oder Trinkwassergewinnungsanlagen. Sofern für die Anlagen bereits ein Schutzgebiet besteht oder beantragt worden ist, sind die dementsprechenden Grenzen entsprechend der Abgrenzung der Schutzzone III bzw. IIIB dargestellt. Die Schutzzonen im Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land sind einerseits dem Wasserwerk in der Gemarkung von Westerbeck westlich der Samtgemeinde, bzw. dem Wasserwerk Eischott östlich der Samtgemeinde zugeordnet. Innerhalb des Samtgemeindegebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet "Brackstedt-Weyhausen" in der Planung. Die Kernzonen des Wasserschutzgebietes befinden sich in der Gemarkung zwischen den Ortslagen Osloß und Weyhausen im Süden sowie Bokensdorf im Norden.

Die Ausweisung von Bodenabbauflächen innerhalb des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung ist nur eingeschränkt möglich. Durch den Abbau kann es zu

Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen, die dem Schutzziel des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung bzw. des Wasserschutzgebietes entgegenstehen. Aus diesem Grund soll auf den Naßabbau in diesen Gebieten verzichtet werden. Ein Trockenabbau ist hingegen möglich.

2. Lage in Bereichen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz

Die für den Artenschutz besonders wertvollen Gebiete sind als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgesetzt worden. Dieses sind insbesondere Lebensräume seltener und/ oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Der mit dieser raumordnerischen Festlegung verbundene Schutz- und Sicherungsauftrag bedeutet insbesondere, daß diese als schutzwürdig erkannten Bereiche vor Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen von außen, wie z.B. Siedlungen, Verkehr, Rohstoffgewinnung, Abfallbeseitigung etc., zu schützen sind.

Im Samtgemeindegebiet sind große Bereiche als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt worden. Hierbei handelt es sich um die Allerniederung im Süden des Samtgemeindegebietes, die Niederung im Bereich der Kleinen Aller entlang der östlichen Grenze des Samtgemeindegebietes sowie die Moorgebiete am nördlichen und am westlichen Rand der Samtgemeinde.

Der Bodenabbau ist in diesen Bereichen als konkurrierende Nutzung abzulehnen. Aus diesem Grunde werden in der Samtgemeinde in diesen Bereichen keine Bodenabbauflächen dargestellt.

Des weiteren sind im Samtgemeindegebiet großflächig Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft festgelegt worden. Hierbei handelt es sich um Flächen in den Niederungen von Aller und Beverbach in der südwestlichen Gemarkung westlich des Elbe-Seitenkanals, um größere Teile der Gemarkung nördlich von Bokensdorf sowie um die Gemarkung nordöstlich von Barwedel. Als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft werden solche Gebiete festgelegt, die bereits als Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile flächenhafter Ausprägung ausgewiesen sind oder die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung erfüllen. Diese Gebiete sind wegen ihrer ökologischen und/oder landschaftsbildprägenden Bedeutung, ihrer Erholungseignung oder aber als wertvolle Kulturlandschaften vor Beeinträchtigungen zu schützen, soweit erforderlich, naturschutzrechtlich zu sichern und gegebenenfalls durch Pflege zu erhalten oder zu entwickeln. Innerhalb der Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft ist eine ordnungsgemäße, nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung auch wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturlandschaft weiterhin zu erhalten und zu fördern. Diesem Umstand wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, daß die Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft mit der Darstellung Vorsorgegebiet für Landwirtschaft bzw. für Forstwirtschaft überlagert sind.

Auf die Ausweisung von Bodenabbauflächen innerhalb der Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft wurde verzichtet. Hier wurde neben den Belangen von Natur und Landschaft insbesondere der Erholungsfunktion dieser Gebiete für die Bevölkerung Rechnung getragen. Durch Abbauvorhaben in diesen Gebieten sowie durch den damit in Verbindung stehenden Verkehr würden Geräuschemissionen entstehen, die diesen Zielen widersprechen.

3. Lage in Bereichen mit Bedeutung für Wohn- und/ oder Erholungsfunktion

Der Bedeutung der Samtgemeinde für die Erholung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm insbesondere dadurch Rechnung getragen, daß größere Teile des Samtgemeindegebietes als Vorranggebiete für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt wurden. Diese Gebiete umfassen hierbei auch regional bedeutsame Schwerpunkte, wie große Seen mit vielfältigen Freizeit-, Erholungs- und Sportangeboten oder aber auch größere Waldgebiete. In enger Verbindung mit den o.g. Vorranggebieten für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft stehen die großflächig im Samtgemeindegebiet ausgewiesenen Vorsorgegebiete für die Erholung. Vor

dem Hintergrund der zunehmenden Freizeit und der zunehmenden Ansprüche an Erholung in attraktiver Landschaft werden alle Gebiete, die sich durch eine hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft auszeichnen, als Vorsorgegebiete für die Erholungsnutzung festgesetzt, sofern es sich nicht um Tabugebiete mit stark störungsempfindlichen Tier- und Pflanzenarten handelt. Eine Überlagerung mit anderen Vorrang- bzw. Vorsorgegebieten ist grundsätzlich möglich. Hierbei wird davon ausgegangen, daß die gegenwärtigen Erholungsaktivitäten im Rahmen der allgemeinen ruhigen Erholung in der Regel nicht grundsätzlich mit anderen Nutzungsansprüchen verträglich sind. Auf die Errichtung neuer baulicher Anlagen sollte hier aufgrund der Bedeutung dieser Flächen für die Bevölkerung ebenso verzichtet werden, wie auf die Ausweisung von Bodenabbaukonzentrationsflächen. Die Anlagen und betriebsbedingten Emissionen stehen im Widerspruch zu den raumordnerischen Zielsetzungen.

4. Lage in oder benachbart zu Bereichen mit Waldbeständen

Gemäß den Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes ist der Wald zu erhalten. Seine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen sind durch nachhaltige Forstwirtschaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Besonders in unterdurchschnittlich bewaldeten Gebieten, in der Umgebung der Mittel- und Oberzentren, in Ordnungsräumen und in Vorsorgegebieten für Erholung bzw. für Trinkwassergewinnung sind unter Beachtung der ökologischen Standortbedingungen, in Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft und unter Beachtung der jeweiligen Zielsetzung, Möglichkeiten zur Vergrößerung der Waldflächen zur Verbesserung ihrer räumlichen Verteilung und zur Erhöhung des Laubwaldanteiles durch forstlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen zu nutzen. Nutzungen und Belastungen, wie beispielsweise Bodenabbau und Grundwasserstandsänderungen, die die Leistungsfähigkeit des Waldes erheblich oder auf Dauer beeinträchtigen können, sind zu unterlassen.

Der Waldanteil im Samtgemeindegebiet ist im Vergleich zum Zweckverband Großraum Braunschweig relativ hoch. Größere zusammenhängende Waldgebiete erstrecken sich entlang der nordwestlichen Grenze des Samtgemeindegebietes sowie verstreut in der restlichen Gemarkung. Sie befinden sich zum größten Teil innerhalb von Vorrang- und Vorsorgegebieten für die Erholung sowie in Vorrang- und Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft. Die dort zum Ausdruck gebrachten raumordnerischen Zielsetzungen unterstützen das raumordnerische Ziel des Schutzes und der Entwicklung der vorhandenen Waldbestände. Abbauf Flächen in oder benachbart zu Waldbeständen würden dieser raumordnerischen Zielsetzung widersprechen und werden aufgrund dieses Umstandes abgelehnt.

Die Beikarte 3 zeigt die naturschutzrechtlichen Restriktionen, die eine Ausweisung von Bodenabbaukonzentrationsflächen nicht zulassen. So sind große Bereiche des Samtgemeindegebietes als Landschaftsschutz- und als Naturschutzgebiet geschützt. Die Abgrenzungen der Schutzgebiete decken sich zu einem großen Teil mit den o.g. Vorrang- und Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig. Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind hierbei die Niederungen von Aller, Kleiner Aller, Beverbach und Vogelmoor, die teilweise als Naturschutzgebiete ausgewiesen wurden. Das Vogelmoor und die Allerniederung sind darüber hinaus als avifaunistisch wertvolle Bereiche kartiert worden und als sogenannte FFH-Gebiete im Rahmen des europäischen Biotopverbundsystems "Natura 2000" vorgeschlagen worden. Landschaftsschutzgebiete sind am West- und am Südrand der Samtgemeinde ausgewiesen worden. Neben der Bedeutung von Natur und Landschaft wird in diesen Bereichen die Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft hervorgehoben. Die Bedeutung der auf der Beikarte 3 dargestellten Schutzgebiete für Natur und Landschaft sowie für die Erholung schließen die Ausweisung von Bodenabbaukonzentrationsflächen aus.

Gunstaussagen für den Abbau

Die Beikarte 6 im Anhang zeigt neben den vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung ausgewiesenen Rohstoffsicherungsgebieten die Vorrang- und Vorsorgegebiete für Bodenabbau des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig sowie Flächen, auf denen der Bodenabbau bereits beendet ist. Darüber hinaus werden Flächen dargestellt, auf denen der Bodenabbau noch in Betrieb bzw. ein Abbauvorhaben beantragt ist.

Im Samtgemeindegebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm zwei Vorsorgegebiete und ein Vorranggebiet für den Bodenabbau festgelegt worden. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm sind oberflächennahe und tiefliegende Rohstoffvorkommen entsprechend ihrer aktuellen und künftigen Bedeutung als Produktionsfaktor der Wirtschaft und als Lebensgrundlage nachwachsender Generationen zu erforschen. Ihre bedarfsgerechte Erschließung und umweltgerechte Nutzung ist zu sichern. Bei der Erforschung und Erschließung von Rohstoffvorkommen ist eine frühzeitige Abstimmung mit den betroffenen Gebietskörperschaften und Fachverwaltungen anzustreben. Mögliche Auswirkungen geplanter Abbauten, insbesondere auf die Siedlungsbereiche, den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, den Bodendenkmalschutz, die Erholungsnutzung und die Land- und Forstwirtschaft sind schon frühzeitig zu berücksichtigen und aufzuzeigen. Der Abbau oberflächennaher Rohstoffe ist möglichst auf die in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes festgelegten Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sowie auf die Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung zu konzentrieren. Der Abbau von Lagerstätten soll grundsätzlich dort erfolgen, wo Nutzungskonkurrenzen am geringsten sind. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt durch den Abbau der Lagerstätten ist zu vermeiden. Naßabbau sollte nur dort genehmigt, wo langfristig keine wichtigen Wassereinzugsgebiete für die Grundwasserneubildung und keine wichtigen Retentionsräume für die Abflußregulation in Flußniederungen nachhaltig beeinträchtigt werden.

"Eine sparsame Rohstoffnutzung vorausgesetzt, steht eine landwirtschaftlich optimierte Steuerung des Bodenabbaus im Vordergrund der landwirtschaftlichen Anforderungen. Es sollten prioritär Regionen in Anspruch genommen werden, die eine geringere Beanspruchung der landwirtschaftlichen Strukturen bedingen. Dabei spielt die Güte der abzuräumenden Deckschichten eine bedeutende Rolle. Auch ist zu berücksichtigen, welche Einschnitte in die Agrarstruktur durch Bodenabbau bereits vorliegen. In Extremfällen handelt es sich beispielsweise um Gemarkungen, die bereits stark durch Bodenabbau geprägt sind und in denen die Agrarstruktur darauf ausgerichtet wurde. Oder aber es handelt sich um die Planung kleinerer Aufschlüsse, die erstmalig eine landwirtschaftlich geprägte Landschaft durchschneiden sollen. In der Regel bringt eine räumliche und zeitliche Konzentration der Abbauten eine geringere Beeinträchtigung der Landwirtschaft mit sich.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegte Vorranggebiete für den Bodenabbau, die meist bereits im Landes-Raumordnungsprogramm bindend vorgegeben sind, lassen für die Abwägung mit landwirtschaftlichen Belangen bisher nur wenig Spielräume. Die zwischenzeitlich in Kraft getretenen bundes- und landesrechtlichen Regelungen zum Bodenschutz zeigen jedoch, daß dem Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und -ertragsfähigkeit zukünftig eine größere Bedeutung beigemessen werden muß. Dies gilt insbesondere dort, wo landwirtschaftliche Flächen mit sehr hohem natürlichen Ertragspotential Rohstofflagerstätten überdecken. Bis zur Novellierung des Landes-Raumordnungsprogrammes sollte die Regionalplanung ihre Lenkungsmöglichkeiten deshalb voll ausschöpfen ³⁵⁾."

Die Festlegung der Vorrang- und Vorsorgestandorte für den Bodenabbau basiert im wesentlichen auf den Aussagen des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, das im Samtgemeindegebiet Rohstoffsicherungsgebiete I., II. und III. Ord-

³⁵⁾ Quelle: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Landwirtschaftskammer Hannover, Hannover 2000

nung ausgewiesen hat. Hierbei beschränkt sich die Ausweisung des Vorrangstandortes für den Bodenabbau auf die Abgrenzung des Rohstoffsicherungsgebietes I. Ordnung. Das Vorsorgegebiet für den Bodenabbau befindet sich in einem Rohstoffsicherungsgebiet II. Ordnung.

Aufgrund der landschafts- und raumordnerischen Aussagen soll im Rahmen der samtgemeindlichen Entwicklungsplanung die Bodenabbaukonzentrationsfläche innerhalb des Vorranggebietes für den Bodenabbau ausgewiesen werden.

Um bereits in der Flächennutzungsplanung einen Rahmen für die späteren Rekultivierungsziele, die im Abbaugenehmigungsverfahren festgelegt werden, abzustecken, wird für die Abbaustätte ein Folgenutzungsziel vorgegeben. Hierbei wurde darauf geachtet, daß der Standort sich sinnvoll in die raumordnerischen und naturschutzfachlichen Zielvorstellungen einfügt.

Die Folgenutzung der stillgelegten Abbaufäche soll in jedem Fall der regionalen Gesamtentwicklung dienen. Die Potentiale für Naturschutz, naturnahe Erholung, Freizeit, Kultur und Sport sollen wahrgenommen werden. Die Folgenutzung der in Betrieb befindlichen Abbaufächen stellt eine ausreichende Versorgung des Samtgemeindegebietes in dieser Hinsicht sicher.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Erholung sowie der Boden- und Grundwasserschutzziele während der Abbauphase sind bei der Genehmigung von Abbauvorhaben zu berücksichtigen.

6.6 ABBAUKONZENTRATIONSFLÄCHEN/ KONZEPTION FÜR DEN BODENABBAU

Aufgrund der reichhaltigen und hochwertigen Kies- und Sandvorkommen kann sich die Samtgemeinde dem weiteren Bodenabbau nicht vollständig verschließen. Es gilt jedoch, eine Konzeption für die weiteren Abbauvorhaben zu entwickeln, damit nicht an mehreren Stellen innerhalb der raumordnerischen Zielvorgaben (Vorrang- und Vorsorgegebiete) gleichzeitig das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt wird. Vor dem Beginn der Abgrabung neuer Flächen ist zu prüfen, inwieweit im Bereich bestehender Abgrabungsflächen Abbaureserven bestehen, die vorrangig abgebaut werden sollten. Hierdurch soll vermieden werden, daß die Landschaft durch unvollständig abgebaute Bereiche über Gebühr belastet wird.

Im Sinne einer positiven Zielplanung werden die im folgenden zu erläuternden Abbaukonzentrationsflächen als Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen nach Abwägung der vorgenannten Auswahlkriterien dargestellt. Durch die Vorsorgeausweisungen soll deutlich gemacht werden, daß im Rahmen der samtgemeindlichen Entwicklung Sand- und Kiesabbau an anderen als den explizit ausgewiesenen Stellen ausgeschlossen ist (siehe auch Formulierung der Ausschlußwirkung des Bodenabbaus an anderer Stelle auf der zum Flächennutzungsplan gehörigen Planzeichenerklärung). Der Bedarf wird jedoch grundsätzlich anerkannt und kann mittel- bis langfristig (Zielzeitraum des Flächennutzungsplanes 10 Jahre) im Bereich der Abbaukonzentrationsflächen befriedigt werden. Damit wird der Ausschlußvorbehalt gemäß § 35 (3) Satz 3 BauGB für die oben genannten Rohstoffvorkommen begründet. Andere Arten von Rohstoffvorkommen, wie Salz oder Erdöl, sind in der Samtgemeinde derzeit noch nicht bekannt. Sollten Sie zu einem späteren Zeitpunkt bekannt werden, so behält sich die Samtgemeinde hierfür weitere Planungsschritte, mit dem Ziel auch für diese Rohstoffe Regelungen zu treffen, vor.

6.6.1 MITGLIEDSGEMEINDE OSLOSS

Die dargestellten Bodenabbaukonzentrationsflächen umfassen eine Größe von rd. 42 ha. Sie befinden sich am westlichen Rand der Gemarkung von Osloss zwischen dem Elbe-Seitenkanal und der Samtgemeindegrenze. Im Süden grenzt die Bundesstraße B 188 von Gifhorn nach Wolfsburg an die Flächen. Der Bereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Kieshaltiger Sand KS) festgelegt worden. Weitere raumordnerische Zielsetzungen sind für das Gebiet nicht vorgesehen. Nordwestlich der Flächen, im Gebiet der Gemeinde Sassenburg sowie südlich der Bundesstraße B 188 grenzen Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft an, welche gleichzeitig Vorranggebiete für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft sind und wovon das südliche zum Teil als europäisches Biotopverbundsystem "Natura 2000" gemeldet wurde. Die Nutzung erfolgt in Form eines intensiven Ackerbaus, so daß sich der Bereich als ausgeräumte Landschaft präsentiert und nur eine Grundfunktion für die Arten und Lebensgemeinschaften besitzt. Er grenzt unmittelbar an eine bereits beendete Abbaufläche an. Damit ist das Areal bereits hinsichtlich des Bodenabbaus mit seinen Folgeerscheinungen vorbelastet. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn schlägt in seinem Maßnahmen- und Entwicklungsplan eine Ausweitung des Abbaus in nordöstliche Richtung vor. Die Erschließung der Flächen kann über die bereits angesprochene Bundesstraße B 188 erfolgen, so daß keine neuen Erschließungswege notwendig sind. Als Folgenutzung wird aufgrund der benachbarten Lage zum bereits bestehenden Vorsorge- und Vorranggebiet für Natur und Landschaft bzw. für die ruhige Erholung sowie aufgrund der isolierten Lage in der Gemarkung der Naturschutz festgeschrieben. Die Folgenutzung entspricht ebenfalls der Konzeption der Landschaftsrahmenplanung. Insgesamt handelt es sich bei den ausgewiesenen Konzentrationsflächen um potentiell ertragreiche Abbaustätten, die nur ein geringes Konfliktpotential in Bezug auf den Naturschutz, aber auch hinsichtlich störender Emissionen (Lärm, Staub) besitzen.

Auf die Ausweisung weiterer Abbaukonzentrationsflächen wird im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet. So soll auch das im RROP festgelegte Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung mittelfristig nicht in Anspruch genommen werden. Mit der Festlegung eines solchen Vorsorgegebietes ist kein Zwang zur Ausweisung einer Abbaukonzentrationsfläche im Flächennutzungsplan verbunden. In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung **möglichst** nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung zwar ein hoher Stellenwert beizumessen, im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich. Im übrigen wird der raumordnerischen Zielsetzung insofern nachgekommen, als daß in der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung keine Ausweisungen getroffen werden, die konkurrierende Nutzungsansprüche gegenüber dem festgelegten Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung darstellen. Die derzeitige Nutzung des Vorsorgegebietes als Fläche für die Landwirtschaft steht einem gegebenenfalls langfristig in Erwägung zu ziehenden Bodenabbau an dieser Stelle grundsätzlich nicht entgegen.

Der Umfang der dargestellten Bodenabbaukonzentrationsflächen bezieht sich auf die in der Vergangenheit genehmigten Abbauvorhaben und führt das ermittelte Maß für die nächsten 10 Jahre linear fort. In die Bilanzierung sind genehmigte Abbauvorhaben, die bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beendet sind, nicht eingeflossen, so daß über die Ausweisung hinaus Bodenabbau betrieben werden kann. Des weiteren blieben bei der Festlegung des Vorsorgestandortes bestehende Abbauvorhaben, die sich an anderen Orten im Samtgemeindegebiet befinden, unberücksichtigt. Im festgelegten Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung bestehen keine genehmigten Abbauvorhaben, so daß eine Ausweisung einer Abbaukonzentrationsfläche hier eine weitere "Zerkulung" der Landschaft bedeuten würde, die von der Samtgemeinde jedoch nicht gewollt ist. Ein wesentliches Kriterium bei der Ausweisung neuer Abbauflächen

ist die Anlehnung an bestehende Abbauvorhaben. Diese Vorgehensweise wird die Samtgemeinde auch bei eventuell zukünftigen Änderungen des Flächennutzungsplanes zu dieser Thematik verfolgen.

Bodenbelastungen liegen nach dem heutigen Kenntnisstand nicht vor. Zum einen befinden sich innerhalb der Bodenabbaukonzentrationsflächen und auch in der näheren Umgebung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen (s. hierzu auch Altlastenkataster des Landkreises Gifhorn), zum anderen wird dieser Bereich traditionell landwirtschaftlich genutzt. Durch eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung kann jedoch eine Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen nicht erfolgen, so daß eine solche Bodenbelastung im Untersuchungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden in Folge einer Inanspruchnahme als Abbaufächen auftreten. Diese sind im Rahmen einer UVS zum Genehmigungsverfahren zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und zu kompensieren.

6.7 MASSNAHMEN DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Im Hinblick auf die Sicherheit von Wasser- und Abwasserleitungen, die bei Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen, sind die betroffenen Leitungsträger bei den Einzelgenehmigungsverfahren zu beteiligen.

In Bereichen, wo sich Bodenabbaustätten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen befinden, sind die Lage der Zufahrten und erforderliche Abstände im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Träger der Straßenbaulast abzustimmen.

Ferner ist von Betreibern der Bodenabbaustätten ein Nachweis zu erbringen, daß landwirtschaftliche Beregnungsbrunnen durch den Abbau nicht beeinträchtigt werden.

6.8 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Bodenabbauvorhaben haben mit ihren umfangreichen Flächeninanspruchnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaftsbild. Es findet ein nachhaltiger Umbau der Landschaft statt.

Die genauen Eingriffe werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Bodenabbau ermittelt und münden in Vorgaben für die Rekultivierung des Areals nach beendetem Abbau.

Im Hinblick auf das Gebot, gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren, wurden die Flächen für den zukünftigen Bodenabbau in relativ unempfindlichen Bereichen gewählt. Zur Minimierung des Eingriffes trägt wesentlich bei, daß der weitere Bodenabbau für die kommenden rund 10 Jahre an nur einem neuen Standort konzentriert werden soll.

Durch eine Randeingrünung der Abbaufächen kann der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert werden.

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 200a BauGB werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt; hier wird auf die im Zuge der Bodenabbaugenehmigung festzulegenden Rekultivierungsziele und Auflagen verwiesen.

6.9 FAZIT

Die in der Flächennutzungsplanneuaufstellung der Samtgemeinde Boldecker Land westlich von Osloß dargestellten Bodenabbaukonzentrationsflächen entsprechen gem. § 1 (4) BauGB in vollem Umfang den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen.

Unter Anwendung eines Kriterienkataloges, der Restriktionen und Gunstaussagen enthält, wurde das Samtgemeindegebiet untersucht.

Dies fand unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Abbauvorhaben statt. Insgesamt handelt es sich bei der Ausweisung der Abbaukonzentrationsflächen gemäß den Zielen der Raumordnung um eine bedarfsgerechte Planung, die insbesondere den Kriterien einer planvollen, sparsamen und umweltverträglichen Konzentration des Bodenabbaus in der Samtgemeinde Boldecker Land entspricht.

Der Flächenumfang des Abbaubedarfs wurde auf der Grundlage der bereits genehmigten Abbauvorhaben ermittelt. In der Bilanzierung wurde jedoch nicht berücksichtigt, daß große Teile der genehmigten Abbauvorhaben noch nicht vollständig abgebaut und somit für die Zukunft noch abbaubar sind. Diese Flächen wurden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Hierdurch verschafft die Samtgemeinde u. a. dem Ausschlußvorbehalt Nachdruck, da nach dem Ablauf der Abbaugenehmigungen an diesen Stellen kein weiterer Abbau ermöglicht werden soll. Die raumordnerische Zielsetzung eines bedarfsgerechten Bodenabbaus ist von grundsätzlicher Art und kann sich nicht auf die Nennung konkreter Größenordnungen beziehen. Eine Ausweisung von Abbauf Flächen im Umfang von 90 ha, wie seitens des Zweckverbandes Großraum Braunschweig angeregt, wäre für einen mittelfristigen Zeitraum von 10 Jahren unverhältnismäßig, würde dem Ziel der Samtgemeinde, den Bodenabbau räumlich zu steuern, widersprechen und wäre auch nicht im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Denn eine nachhaltige Flächennutzungsplanung hat die Aufgabe, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Planungsraum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen (Umweltverträglichkeit) und so zu einer dauerhaft ausgewogenen Ordnung im (Samt-) Gemeindegebiet zu führen. Dies schließt sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme von Ressourcen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen ein.

Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und unter Berufung auf die Planungshoheit hat die Samtgemeinde eine gem. § 1 (6) BauGB flächenmäßig ausgewogene Darstellung von Bodenabbaukonzentrationsflächen für einen mittelfristigen Zeitraum vorgenommen. Sollte sich nach erfolgter Ausschöpfung die Notwendigkeit weiterer Abbauf Flächen ergeben, so behält es sich die Samtgemeinde vor, im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes unter Abwägung aller Belange gem. § 1 (6) BauGB ergänzende Darstellungen vorzunehmen.

7.0 WINDENERGIEANLAGEN

Wegen des besonderen Augenmerkes, das der Windkraftnutzung infolge der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes zugekommen ist und aufgrund ihrer überörtlichen Raumbedeutsamkeit soll dieser Themenbereich in einem eigenen Kapitel erläutert werden. Hinzu kommt, daß sich aus dem Bau von Windenergieanlagen ganz andere planungsrechtliche Erfordernisse ergeben als für andere Bauflächen.

7.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Mit Wirkung vom 01.01.1998 ist die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Kraft getreten. Bereits mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996, in Kraft getreten am 01.01.1997, wurde der § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) dahingehend geändert, daß nunmehr die Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich privilegiert ist. Für die Gemeinden bzw. die Samtgemeinden bedeutet dies, daß Windenergieanlagen weitestgehend auf jeder Fläche im Außenbereich zulässig sind, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Ergänzung des Absatzes 3 im § 35 BauGB verankert jedoch für die kommunalen Steuerungsansätze einen Planvorbehalt, der festlegt, daß öffentliche Belange einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegenstehen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Durch diesen Passus wird den Gemeinden bzw. Samtgemeinden die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen ihres Flächennutzungsplanes "Standorte" für die Errichtung von Windenergieanlagen auszuweisen und damit verbunden eine Ausschlußwirkung zur Errichtung von Windenergieanlagen in anderen Teilen des Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebietes zu erreichen.

Voraussetzung für eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist allerdings die gerechte und korrekte Abwägung der für die vorgegebenen Suchräume erkennbaren Vor- und Nachteile unter Einschluß der betroffenen Belange (Ortsentwicklung, Naturschutz, Landschaftsbild, Denkmalschutz, Windhöffigkeit, Vorranggebiete, technische Einrichtungen aller Art, Möglichkeiten der Netzanbindung und Netzaufnahmekapazität, Erschließung u.a.).

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung und der Darstellung einer Fläche zur Errichtung von Windenergieanlagen macht die Samtgemeinde Boldecker Land von der Möglichkeit Gebrauch, die Errichtung von raumbedeutsamen und nicht raumbedeutsamen Windkraftanlagen auf bestimmte Flächen im Samtgemeindegebiet zu konzentrieren und diese im Gegenzug an anderen als den dafür vorgesehenen Stellen auszuschließen. Es wird also damit auch die Ausschlußwirkung solcher Anlagen für das ganze übrige Samtgemeindegebiet formuliert. Hiervon ausgenommen bleiben als weiterhin privilegierte Vorhaben im Außenbereich Windenergieanlagen, die gemäß § 35 (1) Nr. 1 BauGB überwiegend der Eigenversorgung landwirtschaftlicher Betriebe dienen.

Nach dem Stromeinspeisungsgesetz vom 07.12.1990 sind die Elektrizitätsversorgungsunternehmen verpflichtet gewesen, den in ihrem Versorgungsgebiet durch Windenergieanlagen erzeugten Strom zu einem festgelegten Preis abzunehmen. Diese Regelungen sind auch im heutigen Recht verankert geblieben. Außerdem wird die Errichtung von Windenergieanlagen zur Zeit noch vom Bund und den Ländern durch Förderprogramme unterstützt. Dadurch ist das Interesse an der Errichtung von Windenergieanlagen enorm gestiegen. Die Windenergienutzung entspricht als regenerative Energie in hohem Maße umwelt- und energiepolitischen Zielen. Bei ihrer Energieerzeugung entstehen keine Schadstoffe, weder radioaktive Abfälle noch klimawirksames Kohlendioxid.

7.2 ZU BERÜCKSICHTIGENDE PLANUNGEN

1. Landes-Raumordnungsprogramm

Die Energieversorgung soll gemäß den landespolitischen Zielen Niedersachsens mit den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes in Einklang gebracht werden. Dazu muß ein umwelt- und sozialverträglicher Konsens gefunden werden zwischen der gesetzlichen Verpflichtung zu einer sicheren und preiswürdigen Energieversorgung und dem weltweiten Erfordernis, die umweltzerstörenden Emissionen und gesellschaftlichen Risiken der Energieerzeugung und -anwendung möglichst schnell und wirksam abzubauen ³⁶⁾.

Die verstärkte Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. der Windenergie, ist als wesentliches Ziel der niedersächsischen Energiepolitik im Landes-Raumordnungsprogramm 1994 als verbindliche Zielvorgabe festgelegt worden.

Das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Landes-Raumordnungsprogramm - Teil I - und die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil II (beschlossen im Niedersächsischen Landtag am 23.02.1998) sehen im Hinblick auf die Nutzung von Windenergie folgende landesplanerische Zielvorgaben vor:

"Werden Vorranggebiete oder -standorte für bestimmte raumbedeutsame Nutzungen festgelegt, die städtebaulich nach § 35 (1) Nrn. 2 bis 6 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, so kann zugleich bestimmt werden, daß diese Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum in der Regel ausgeschlossen sind (LROP B 8, Ziffer 03).

Durch das neue Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) wurde die rahmenrechtliche Regelung zu einem entsprechenden raumordnerischen Instrument und damit die Möglichkeit geschaffen, bestimmte Außenbereichsnutzungen auf der Ebene der Raumplanung sinnvoll zu steuern. "Mit der Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogrammes - Teil I - (LROP) erfolgt dies zum frühestmöglichen Zeitpunkt, weil in einigen Teilräumen Niedersachsens dringender Handlungsbedarf besteht. Die Notwendigkeit, die mit dem neuen Gesetz auf Bundesebene geschaffene Möglichkeit zu nutzen, besteht in Niedersachsen insbesondere bezüglich der Windenergienutzung (§ 35 (1) Nr. 6 BauGB). Damit soll erreicht werden, daß in besonders belasteten Räumen und solchen mit besonderer Eignung für privilegierte Nutzungen die Inanspruchnahme dieser Nutzungsmöglichkeiten regionalplanerisch durch räumlich konkrete Ausschlußwirkung gesteuert und gegebenenfalls begrenzt werden kann. Das bisherige raumordnerische Instrumentarium bietet keine dem Planvorbehalt des § 35 (3) Satz 3 BauGB entsprechende Gebietskategorie. Es soll daher um die Möglichkeit erweitert werden, das vorhandene Instrument Vorranggebiet oder -standort für bestimmte Nutzungen mit einer zusätzlichen Ausschlußwirkung zu versehen. Die Ausschlußwirkung im Regionalen Raumordnungsprogramm kann sich allerdings nur auf raumbedeutsame Vorhaben beziehen."³⁷⁾

Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil II sieht die Ergänzung der Ziffer C 3.5.05 vor:

"Die Festlegung von Vorrangstandorten für Windenergienutzung kann mit dem Ausschluß dieser Nutzung an anderer Stelle im Planungsraum verbunden werden."

Dies setzt voraus, daß die räumlich konkrete Festlegung von Vorrangstandorten für Windenergienutzung durch eine entsprechende textliche Zielaussage ("mit Ausschlußwirkung an anderer Stelle des Planungsraumes") ergänzt wird. Die Ausschlußwirkung im Regionalen Raumordnungsprogramm kann sich allerdings nur auf

³⁶⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

³⁷⁾ Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil I -

raumbedeutsame Vorhaben beziehen. Im Einzelfall kann auch eine Einzelanlage - z.B. aufgrund der Höhe der Anlage oder des exponierten Standortes - raumbedeutsam sein. Dieses Steuerungsinstrument bietet sich auch in den übrigen Landesteilen an, zumal durch den technologischen Fortschritt auch andere als die küstennahen Bereiche für die Windenergienutzung zunehmend interessanter werden.

Die mit der Festlegung verbundene weitreichende rechtliche Wirkung von Vorrangstandorten für Windenergienutzung mit Ausschlußwirkung setzt eine flächendeckende Überprüfung des gesamten Planungsraumes auf geeignete Standorte sowie eine schlüssige Darlegung der Auswahlgründe dieser Standorte voraus.

2. Regionales Raumordnungsprogramm

Die Festlegung von Vorrangstandorten soll als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Bauleitplanung zur Festlegung von Standorten für Windenergieanlagen dienen. Unter Wahrung der Planungshoheit der Städte und Gemeinden ist dieser Plan als Empfehlung zur Standortplanung von Windenergieanlagen zu verstehen. Vorteil einer solchen raumordnerischen Vorrangstandortsausweisung ist, daß bei Übernahme in die gemeindliche Bauleitplanung bereits die regionalplanerischen Belange berücksichtigt sind. Die gemeindliche Angebotsplanung wiederum führt zu einer Verkürzung des Antragsverfahrens und zu einer räumlichen Bündelung der Windenergieanlagen.

Aus der Überlagerung der Flächen, die unter Berücksichtigung der Ausschlußflächen für Windenergieanlagen geeignet sind und der windhöffigen Gebiete, sind Suchräume festzulegen, die im Rahmen der Fortschreibung des RROP als Vorrangstandorte für Windenergieanlagen ausgewiesen werden sollen³⁸⁾.

Die landesplanerischen Vorgaben wurden vom Träger der Regionalplanung, dem Zweckverband Großraum Braunschweig, aufgegriffen und sind Inhalt der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig. Diese Ergänzung wurde am 26.10.1998 durch die Bezirksregierung Braunschweig genehmigt.

Hier wurden zum Zwecke einer nachhaltigen und umweltschonenden Entwicklungsstrategie des RROP die Zielformulierungen wie folgt überarbeitet:

- "1. Der Einsatz des regenerativen Energieträgers Wind stellt einen Beitrag zur Reduzierung der Luftschadstoffe (D 2.5 02) und damit einen Beitrag zur Minderung des globalen Treibhauseffektes dar. Gleichzeitig werden Ressourcen geschont.
2. Durch die Standortvorsorgeplanung sollen geeignete Flächen für Windenergieanlagen gesichert werden. Der übrige Planungsraum ist von Windenergieanlagen freizuhalten, um die Funktionsfähigkeit der Teilräume für Natur und Landschaft (D 2.1 01, D 2.2 05), Erholung (D 3.8 04) und den Erhalt des Landschaftsbildes und damit auch der Kulturlandschaft (D 2.6) zu sichern"³⁹⁾.

In Vorbereitung dieser Fortschreibung hat der Zweckverband eine Planungskonzeption erarbeitet, die über die Festlegung von Ausschluß- und Abwägungsflächen sowie einzuhaltende Mindestabstände (siehe Kapitel 7.3) Suchräume für die Errichtung von Windenergieanlagen bzw. Windparks räumlich abgrenzt.

Die Suchräume für Windenergieanlagen stellen [...] insbesondere unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Immissionsschutzes relativ konfliktarme Gebiete dar"³⁸⁾.

³⁸⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

³⁹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1998 um Festlegung von Vorrangstandorten für Windenergienutzung

Darauf aufbauend sieht der Zweckverband Großraum Braunschweig in seiner Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eine Ergänzung um "Vorrangstandorte für Windenergienutzung mit Ausschlußwirkung an der Stelle im Planungsraum" vor.

Vorrangstandorte für Windenergienutzung sind als Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsprogrammen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Damit sind sie als Ziele der Raumordnung verbindliche Entscheidungen, die keiner weiteren baurechtlichen oder landesplanerischen Abwägung unterliegen.

Diese in der RROP – Ergänzung dargestellten Flächen sind an die vom Zweckverband Großraum Braunschweig vorgegebene Mindest-Windkraftleistung gebunden. Die Größe der Vorrangstandorte eröffnet den Städten, Samtgemeinden und Gemeinden planerische Spielräume für ihre Flächennutzungsplanung, weil sich die festgesetzte Mindest-Windkraftleistung auf einer Teilfläche des Vorrangstandortes realisieren läßt. Die nach § 1 (4) BauGB bestehende Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung besteht darin, die in der RROP -Ergänzung festgesetzte Mindest-Windkraftleistung umzusetzen.

Die Sonderbaufläche für Windenergieanlagen des Flächennutzungsplanes konkretisiert damit den Vorrangstandort des RROP unter Beachtung der vorgegebenen Mindest-Windkraftleistung.

Die Ausschlußwirkung gilt dann auch für die außerhalb der Sonderbaufläche aber innerhalb des Vorrangstandortes gelegenen Bereiche. Diese Anpassung ist dann gegeben, wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Installation der in der RROP-Ergänzung genannten Mindest-Windkraftleistung absichern. Dies läßt sich im Regelfall bereits mit wenigen modernen Anlagen (z.B. Anlagentyp: 67 - 98 m Nabenhöhe, 66 m Rotordurchmesser, Nennleistung 1,5 Megawatt (MW)) erreichen. Prinzipiell sind die Ziele der Raumordnung entweder durch eine größere Zahl kleinerer Anlagen mit niedriger Leistung unter Inanspruchnahme größerer Flächen oder aber durch leistungsstarke Anlagen auf einer kleineren Fläche erreichbar. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu begrenzen und um die Sozialverträglichkeit zu wahren, sollte die Anzahl der Einzelanlagen an einem Vorrangstandort auf maximal 15 Anlagen begrenzt sein. Mit einer Flächennutzungsplanung, die die Ziele der Raumordnung (insbesondere Mindest-Windkraftleistung) beachtet, ist eine geordnete Steuerung der raumbedeutsamen und nicht raumbedeutsamen Windenergieanlagen im (Samt-)Gemeindegebiet möglich.

Bei den Flächennutzungsplanungen im Zusammenhang mit der Windkraftthematik handelt es sich im Regelfall um raumbedeutsame und raumbeeinflussende Planungen, die einem Raumordnungsverfahren zu unterziehen sind. Es kann jedoch auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden, wenn die vorgesehene Fläche im Rahmen einer Flächennutzungsplanung auf ihre Raum- und Umweltverträglichkeit hin geprüft und abgestimmt worden ist.

Die Ausschlußwirkung für Windenergieanlagen an anderer Stelle erfordert eine flächendeckende Untersuchung des Samtgemeindegebietes. Die Untersuchungen des Zweckverbandes zur grundsätzlichen Eignung (Suchräume für die Errichtung von Windenergieanlagen), zu den Vorrangstandorten für Windenergienutzung, zur Windhöffigkeit und zum Landschaftsbild legt die Samtgemeinde Boldecker Land bei den weiteren Betrachtungen im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zugrunde.

Die Schnittmenge der in den genannten Gutachten ermittelten Flächen - Suchräume, Abwägungs- und Gunstbereiche sowie der windhöffigen Gebiete - ergibt die für die Windenergienutzung geeigneten Bereiche.

Unter Berücksichtigung weiterer Kriterien, wie der Netzanbindungs- und Erschließungsmöglichkeiten sowie der (samt-)gemeindlichen Flächennutzungsplanung oder bereits realisierter Vorhaben sind die Vorrangstandorte für Windenergienutzung festgelegt worden. Ziel der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist es, im Verbandsgebiet Flächen bereitzustellen, auf denen durch Windenergie eine Leistung von rd. 156 MW ⁴⁰⁾ erbracht werden kann.

Die in diesen Vorrangstandorten für Windenergienutzung zu errichtenden Windenergieanlagen können im Jahresmittel mehr als 250 Gigawattstunden (GWh) Strom erzeugen und damit über 100.000 Haushalte mit Strom versorgen.

Das Standortkonzept sieht nach der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 38 Vorrangstandorte auf einer Gesamtfläche von rd. 3.500 ha vor.

3. Landschaftsrahmenplan

Als Fachplanung zu den raumordnerischen Plänen liegt der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn ⁴¹⁾ vor. Dieser wurde als Fachplanungsbeitrag zur vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land herangezogen.

Um dem Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG Rechnung zu tragen, hat die Samtgemeinde Boldecker Land die folgenden grundsätzlichen Anforderungen bei der Ermittlung der Eignungsflächen berücksichtigt:

- Bereiche mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, nach § 28a + b NNatG geschützte Biotope sowie Bereiche in Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten und erforderliche Mindestabstände werden nicht für die Ausweisung von Standorten für Windenergieanlagen vorgesehen.
- Nicht bis wenig beeinträchtigte Bereiche für das Landschaftserleben sollen einschließlich einer Pufferzone von Windenergieanlagen freigehalten werden.
- Waldbestände sollen erhalten und bei erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.
- Das Landschaftsbild besonders bestimmende Erscheinungen sollen so weit wie möglich erhalten werden.
- Es soll auf eine vorrangige Entwicklung von Standorten hingewirkt werden, die bereits technisch überprägt sind.

7.3 ABSTANDSREGELUNGEN UND EIGNUNGSFLÄCHEN

Neben den bereits genannten Untersuchungen und Planwerken wurden bei der Festlegung der Sonderbaufläche Windenergieanlagen vor allem auch die erforderlichen Mindestabstände zu schutzwürdigen Einrichtungen und Bereichen berücksichtigt.

Dabei wurde die Definition der Ausschlußflächen und einzuhaltenden Abstände in Anlehnung an die Abstandsempfehlungen des Niedersächsischen Innenministeriums

⁴⁰⁾ Hierbei ist ein Rotordurchmesser von 65 m sowie ein Abstand zwischen den Einzelanlagen vom achtfachen des Rotordurchmessers zugrunde gelegt. Die hier getroffenen Annahmen gehen von einer optimalen Aufstellung der Einzelanlagen zueinander aus, woraus ein günstiger Parkwirkungsgrad resultiert. Die Nennleistung der Einzelanlage ist mit 600 kW bewußt niedrig gewählt, um die untere Grenze des möglichen Energieertrages (Mindest-Windkraftleistung) zu definieren.

⁴¹⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993: erarbeitet vom Büro für Landschaftsplanung Birkigt - Quentin

(Runderlaß vom 11.07.1996) vorgenommen, die der Zweckverband Großraum Braunschweig ⁴²⁾ aufgegriffen hat:

Ausschlußfläche	Abstandsempfehlung
Vorranggebiete für Natur und Landschaft	200 m
Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung	200 m
Naturschutzgebiet, § 24 NNatG	
– ausgewiesen	200 m
– Voraussetzungen zur Ausweisung erfüllt	200 m
Nationalpark, § 25 NNatG	200 m
Naturdenkmal, § 27 NNatG	
– ausgewiesen	200 m
- Voraussetzungen zur Ausweisung erfüllt	200 m
Besonders geschütztes Biotop, § 28 a und b NNatG	200 m
Wallhecken, § 33 NNatG	200 m
Trinkwasserschutzzonen I und II	-
Vorranggebiet für Freiraumfunktionen	-
Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft	200 m
Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils	200 m
Wasserfläche (Gewässer 1. Ordnung)	100 m
Vorranggebiet für Erholung	-
Vorrang- und Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung	-
Reines Wohngebiet	750 m
Allgemeines Wohngebiet, dörfliche Siedlung, (auch geplante Wohngebiete) sowie fremdenverkehrsbedonte Siedlung, Campingplatz, Kaserne	500 m
Einzelhaus	300 m
Bundesautobahn, Bundes-, Landes- und Kreisstraße	Kipphöhe der WEA, mindestens jedoch 50 m
Bahnlinie, schiffbarer Kanal	Kipphöhe der WEA, mindestens jedoch 50 m
Hochspannungsleitung	Kipphöhe der WEA, mindestens jedoch 50 m
Richtfunkturm, Sendeanlage, Richtfunkstrecke	100 m
Flugplatz und Landeplatz	Bauschutzzone
Flugsportanlage, Golfsportanlage	-
Militärische Anlage	äußere Schutzbereichszone

⁴²⁾ Bezirksregierung Braunschweig: Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig Nr. 4 vom 17.02.1997, 41. Bekanntmachung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig - öffentlich rechtliche Körperschaft - Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1995 für den Großraum Braunschweig zwecks Festlegung von Vorrangstandorten für Windenergieanlagen vom 06.02.1997; hier: Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten

Abwägungsflächen, die wie Ausschlußflächen gewertet wurden

Landschaftsschutzgebiet	
- ausgewiesen	-
- Voraussetzungen zur Ausweisung erfüllt	-
Geschützter Landschaftsbestandteil	
- ausgewiesen	-
- Voraussetzungen zur Ausweisung erfüllt	-
Avifaunistisch wertvoller Bereich von lokaler Bedeutung	500 m
Avifaunistisch wertvoller Bereich von regionaler oder höherer Bedeutung	500 m
Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft	-
Vorsorgegebiet für Erholung	-

Nach Berücksichtigung aller Vorgaben und Informationen ergab sich im Samtgemeindegebiet Boldecker Land ein Bereich, der sich für die Errichtung von Windenergieanlagen eignet und im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung als Sonderbaufläche ausgewiesen wird.

Eignungsflächen sind dabei als diejenigen Flächen definiert, auf denen die Nutzung der Windenergie prinzipiell möglich ist, da eine konkurrierende Nutzung nicht besteht. Sie ergeben sich durch Abgrenzung derjenigen Gebiete, die aufgrund bestehender planungsrechtlicher Festlegungen mit einer konkurrierenden Nutzung belegt sind und für die Errichtung von Windenergieanlagen von vornherein nicht in Frage kommen.

Die Eignungsfläche wurde in der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes weiterverfolgt und schließlich als Vorrangstandort für Windenergienutzung GF 7 festgelegt. Die Größe der Fläche beträgt 51 ha mit einer zu installierenden Mindest-Windkraftleistung von 2,3 MW. Das Windpotential wird laut Regionalem Raumordnungsprogramm auf unter 871 MWh eingeschätzt. Der Abstand zum nächsten Umspannwerk beläuft sich auf 8,0 km, zur nächsten 110-kV-Leitung auf 2,5 km.

7.4 ART DER DARSTELLUNG/ DARSTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung wird westlich von Barwedel der Standort zur Errichtung von Windenergieanlagen im Samtgemeindegebiet Boldecker Land dargestellt. Hierzu erfolgt die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft/ Sonderbaufläche für raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen. Diese Fläche umfaßt den gesamten Bereich des in der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes enthaltenen Vorrangstandortes für Windenergienutzung GF 7.

Mit der Überlagerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und der zitierten Sonderbaufläche soll zum Ausdruck gebracht werden, daß eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung weiterhin möglich ist, zumal einzelne Windenergieanlagen nur eine sehr geringe, punktuelle Flächeninanspruchnahme bedeuten.

Gleichzeitig kommt damit jedoch auch zum Ausdruck, daß die Bereitstellung von Flächen für Windenergienutzung zur Beschneidung der uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung führt. Davon betroffen sind insbesondere die üblicherweise als privilegiert im Außenbereich zulässigen landwirtschaftlichen Vorhaben (Feldscheunen, Maschinenhallen, Güllebehälter, Siloanlagen), die, da sie eine starke Beeinträchtigung der Windenergienutzung darstellen würden, im Bereich der Anlagen nicht zulässig sind. Das gleiche gilt für Aufforstungsmaßnahmen. Es ist jedoch davon aus-

zugehen, daß die Feldberegnung bzw. die Funktionsfähigkeit der Flächenentwässerung (Dränung, Gewässer) weiterhin gewährleistet werden kann und durch den Bau von Windenergieanlagen nicht beeinträchtigt wird.

Bei einer zukünftigen Errichtung von Windkraftanlagen soll darauf hingewirkt werden, daß die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung so gering wie möglich gehalten wird. Mit den Pächtern und Grundstückseigentümern werden einvernehmliche Regelungen getroffen, so daß eine sinnvolle Bewirtschaftung der Restflächen gegeben ist. Insbesondere ist darauf zu achten, daß sich die Standorte an vorhandene Wege direkt anlehnen oder sich im Bereich der ursprünglichen Vorgewende befinden. Günstig ist die Auswahl von Anlagenstandorten im Bereich von Schlaggrenzen und an Wegekreuzen, da so agrarstrukturelle Nachteile durch Zerschneidungen weitgehend vermieden werden und der Bau zusätzlicher Erschließungswege minimiert wird. Durch die Eintragung entsprechender Baulasten können die Abstände zu Nachbargrundstücken verringert werden. Bei der Realisierung von Anlagen wird bei der Abweichung von den üblicherweise einzuhaltenden Abständen zu Grundstücksgrenzen die Zustimmung der Nachbarn (z. B. in Form von Einverständniserklärungen) eingeholt. Eine Anordnung von Anlagenstandorten inmitten einer Schlagfläche soll weitestgehend vermieden werden.

Im Sinne einer Positivplanung verfolgt die Samtgemeinde Boldecker Land mit der vorgenommenen Ausweisung einer Sonderbaufläche das Ziel, raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen in einem Bereich zu konzentrieren und gleichzeitig an anderen als den explizit ausgewiesenen Stellen im Samtgemeindegebiet im Sinne des § 35 (3) BauGB auszuschließen.

Windenergieanlagen, die gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB der Landwirtschaft dienen, sind von der o. g. Ausschlußwirkung ausgenommen, wenn das Vorhaben dem Betrieb unmittelbar zu- und untergeordnet ist, durch diese Zu- und Unterordnung auch äußerlich erkennbar geprägt wird und der erzeugte Strom überwiegend (mehr als 50 %) im Rahmen der landwirtschaftlichen Betriebsführung genutzt wird (BVerwG, Urteil vom 16.06.1994 - 4 C 20.83 - OVG Schleswig). Bei Einhaltung der genannten Voraussetzung können diese Anlagen in jedem Fall auch außerhalb von Vorrangstandorten bzw. Sonderbauflächen genehmigt werden.

Wird hier mehr als 50 % des erzeugten Stroms in das Netz der Energieversorgung eingespeist, handelt es sich hier nicht um ein Vorhaben im Sinne von § 35 (1) Nr. 1 BauGB und es greift die in diesem Kapitel zitierte Ausschlußwirkung.

Im Zusammenhang mit der Durchführung von Raumordnungsverfahren gemäß § 19 (2) NROG ist in Ziffer 3.3.2 der Verwaltungsvorschriften zum Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung u.a. bestimmt, daß Windenergieparks mit mehr als fünf Anlagen in der Regel als raumbedeutsam anzusehen sind und damit überörtliche Bedeutung haben. Dies gilt nicht nur für die Neuanlage eines Windenergieparks, sondern auch für die Erweiterung einer bestehenden Gruppe von Einzelanlagen, wenn dadurch diese Größenordnung erreicht bzw. überschritten wird. Darüber hinaus können jedoch auch – insbesondere unter Berücksichtigung der technischen Entwicklung der vergangenen Jahre Einzelanlagen an exponierten Standorten raumbedeutsam sein, wenn damit – eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden ist. Letztendlich wird damit im konkreten Einzelfall entschieden, ob eine Anlage oder eine Gruppe von Anlagen raumbedeutsam ist oder nicht. Zur Beurteilung der Raumbedeutsamkeit von Windenergieanlagen haben die Baugenehmigungsbehörden die Untere Landesplanungsbehörde in jedem Fall zu beteiligen.

Die räumliche Konzentration und Bündelung von raumbedeutsamen und nicht raumbedeutsamen Anlagen an einem Standort wird vor allem mit der Schonung von hochwertigen Naturräumen sowie schützenswerten Ortsbildern im Samtgemeindegebiet begründet, welche durch Blickbeziehungen verbunden sind. Windenergieanlagen würden hier vielerorts störend wirken und das Erscheinungsbild der Ortschaften im Landschaftsraum nachhaltig beeinträchtigen.

Entsprechende Aussagen über die Qualität des Landschaftsbildes enthält Kapitel 7.6.1.

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ausgewiesene Sonderbaufläche für Windenergieanlagen ist das Ergebnis landes- und regionalplanerischer Zielvorgaben sowie weiterer Fachplanungen (Landschaftsrahmenplan).

Die in Rede stehende Fläche weist eine Entfernung von ca. 1 km zur Ortschaft Barwedel sowie ca. 1,5 km zu den Ortschaften Jembke und Bokensdorf auf und bietet bei einer Größe von 51 ha genügend Raum, um die regionalplanerisch vorgegebene Mindest-Windkraftleistung von 2,3 MW zu erbringen.

Dieses Ziel wäre bereits mit der Installation von zwei raumbedeutsamen Anlagen des derzeit gängigen 1,5 MW-Typs mehr als erreicht. Bei einer möglichen Errichtung kleinerer, nicht raumbedeutsamer Windenergieanlagen innerhalb dieses Bereiches soll im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darauf geachtet werden, daß das Ziel der Mindest-Windkraftleistung für die Sonderbaufläche nicht zunichte gemacht wird.

7.5 MASSNAHMEN DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Im Bereich der dargestellten Fläche besteht grundsätzlich eine gute Ausstattung mit technischer Infrastruktur. Eine 20 kV-Leitung verläuft im Abstand von etwa 200 m südlich und östlich dieser Fläche. Die nächste 110 kV-Leitung befindet sich östlich von Barwedel in einer Entfernung von 2,5 km. Die verkehrliche Erschließung des Standortes kann von den Kreisstraßen K 101 und K 105 aus über gemeindliche Feldwirtschaftswege erfolgen. Aufgrund der zu erwartenden Seltenheit derartiger Fahrereignisse (Wartungs- und Kontrollarbeiten) ist ein regelrechter Straßenbau nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist aufgrund dieser Seltenheit ebenfalls nicht gegeben. Für die Benutzung und weitere Unterhaltung der das Plangebiet erschließenden Feldwege gehen die betroffenen Gebietskörperschaften davon aus, daß zwischen den Vorhabenträgern und der Feldmarkinteressentschaft einvernehmliche Regelungen hergestellt werden. Dies kann im Rahmen eines privatrechtlichen Gestattungsvertrages geschehen. Im Verbandsgebiet Jembke des Abwasserverbandes Wolfsburg ist das Wegenetz auf Initiative des Verbandes in seinen jetzigen, guten Zustand versetzt worden und wird auch weiterhin vom Verband unterhalten. Aus diesem Grund ist eine einvernehmliche Benutzungs- und Unterhaltungsregelung auch mit dem Abwasserverband Wolfsburg herzustellen.

Die Frage der Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen der technischen Infrastruktur ist im besonderen Maße von der installierten Anlagenzahl, der Anlagengröße, der produzierten Leistung und der Netzaufnahmekapazität abhängig. Für die geplanten Windenergieanlagen innerhalb der Gemarkungen Barwedel und Jembke am Standort GF 7 gehen die Samtgemeinde und die beiden Gemeinden davon aus, daß die einschlägigen technischen Vorschriften, die einzuhaltenden Sicherheitsabstände, vorhandene Leitungstrassen und die diversen Planungs- und Anschlußerfordernisse bei der zukünftigen Errichtung von Windenergieanlagen innerhalb der Sonderbaufläche in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu berücksichtigen sind. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind Regelungen hierzu jedoch nicht möglich. Damit erfolgen Klärungen zur Energieeinspeisung in das öffentliche Stromnetz und zu abschließenden Fragen der technischen Umsetzung in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen im späteren Baugenehmigungsverfahren. Darüber hinaus werden die Samtgemeinde und die beiden Mitgliedsgemeinden im Rahmen ihrer Stellungnahmen zu zukünftigen Bauanträgen die jeweiligen Investoren auf die entsprechenden Belange nochmals gesondert hinweisen.

7.6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Über die Belange von Natur und Landschaft ist grundsätzlich im Rahmen der Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Zweckverband Großraum Braunschweig 1998 abgewogen worden (vgl. Kapitel 7.2). Unter Berücksichtigung avifaunistisch wertvoller Bereiche, hochwertiger Lebens- und Landschaftsräume, die eine hohe Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe aufweisen, wurden Vorrangstandorte für die Windenergienutzung ausgewiesen, in denen die Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich erlaubt ist. Die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernimmt die vorgegebene Fläche aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm in ihrem gesamten Ausmaß.

7.6.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSGEWIESENEN FLÄCHE

Die ausgewiesene Fläche ist naturräumlich dem Ostheider Sandgebiet zuzuordnen. Die etwa 51 ha erstrecken sich über die Flurbezeichnungen Gneilken, Wolfhaben, Makkrale und Krümmen in den Gemeinden Barwedel und Jembke. Westlich der Fläche liegen ausgedehnte Waldflächen, in östlicher Richtung befindet sich mit dem Barwedeler Wald ein kleineres Gehölz. Die Reliefstruktur zeichnet sich durch keine erheblichen Höhenunterschiede aus. Die nennenswerteste Erhebung in der näheren Umgebung ist der Hohe Berg am westlichen Ortsrand von Barwedel, der eine Höhe von mehr als 90 m erreicht. Demgegenüber beträgt die Höhe in diesem Gebiet ansonsten zumeist weniger als 80 m.

Die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Raum erfolgt in der Hauptsache durch den Ackerbau, der große Teile des Planungsgebietes einnimmt. Grünländereien sind dagegen nur in geringem Umfang vorhanden. In Teilbereichen östlich der Fläche sind mehrjährige Brachflächen anzutreffen. Darüber hinaus befinden sich in der näheren und weiteren Umgebung Waldflächen unterschiedlicher Größe und Ausprägung.

Sowohl der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn, als auch die Landschaftsbildanalyse zur Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes bewerten den betroffenen Landschaftsraum als einen Bereich mit mittlerer bis geringer Bedeutung für das Landschaftserleben. Dies ist auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung in der näheren Umgebung des Vorrangstandortes zurückzuführen. Diese hat den Landschaftsraum zu einer wenig gegliederten Feldflur umgewandelt. In der weiteren Umgebung befinden sich jedoch naturnahe Waldgesellschaften, die für die ruhige Erholung des Menschen in der Natur von hoher Bedeutung sind. Eine ebenso hohe Bedeutung besitzen die Ortsbilder der Rundlingsdörfer von Bokensdorf und Jembke.

7.6.2 ART UND INTENSITÄT DES EINGRIFFES

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen sind in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Für diesen Fall regelt das BauGB in § 1a (2) Nr. 2, daß unter Anwendung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu entscheiden ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind laut Gesetz Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbild muß hierbei jeweils für sich betrachtet werden.

Da Windenergieanlagen nur punktuell, verhältnismäßig geringe Flächen beanspruchen (Versiegelung in einer Größenordnung von 200 m² je Anlage exklusive der Erschließung), sind die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (hier: "Boden", "Wasser", "Luft/Klima") gering. Darüber hinaus sind durch die Planung landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen betroffen, die nur von geringer bis allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind. In Bezug auf die "Arten und Lebensgemeinschaften" (hier: Avifauna) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die avifaunistisch wertvollen Bereiche von lokaler Bedeutung (im Naturschutzgebiet Vogelmoor nordöstlich der Sonderbaufläche) mit 1,2 km einen ausreichenden Abstand aufweisen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Landschaftsbild" durch Windenergieanlagen sind bau- und anlagenbedingt erheblich.

Die Beeinträchtigung besteht konkret darin, daß durch die mit dem Eingriff verbundenen landschaftlichen Veränderungen die Erfüllung grundlegender Bedürfnisse behindert oder gar vereitelt wird. Für die Daseinsbereiche Wohnen, Freizeit, Naherholung und Tourismus bewirkt ein Eingriff mit den Folgen einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demzufolge immer einen ästhetischen Funktionsverlust der Landschaft.

Dieser Verlust läßt sich genauer beschreiben über seine qualitative und quantitative Ausprägung. Die qualitative Komponente bestimmt sich dabei über das Maß der Erheblichkeit, mit dem das Landschaftsbild (ästhetische Raumeinheit) durch den Eingriff beeinträchtigt wird, während der quantitative Aspekt sich aus der Tatsache ergibt, daß das Eingriffsobjekt ästhetisch über sich hinaus in die Tiefe der Landschaft wirkt (Einwirkungsbereich) und damit einen bestimmten Flächenumfang belastet. Insgesamt gesehen ist demnach der ästhetische Funktionsverlust durch einen Eingriff um so beträchtlicher, je größer die Erheblichkeit des Eingriffes und je ausgedehnter der Landschaftsbereich ist, von dem aus man das Eingriffsobjekt und damit die erhebliche Beeinträchtigung wahrnehmen kann.

Die Eingriffserheblichkeit (qualitativer Aspekt) im landschaftsästhetischen Sinn bestimmt sich einerseits aus der Intensität des Eingriffes und andererseits aus der Sensitivität der Landschaft im Eingriffsgebiet. Der ästhetische Funktionsverlust ist demnach um so größer, je schwerer der Eingriff in ästhetischer Hinsicht, und je empfindlicher die Landschaft gegen ästhetisch belastende Eingriffe ist.

Mit der Intensität eines Eingriffes ist vor allem ein Verlust an landschaftlicher Eigenart verbunden. Die Intensität steigt in dem Maße an, wie

- Bauhöhe/Baumasse,
- Konstruktion/Material,
- Farbe/Textur und
- Standort/Trassenverlauf

des Eingriffsobjektes der Charakteristik der umgebenden Landschaft widersprechen.

Zur Minimierung des Eingriffes sind in der Regel folgende Planungshinweise von Bedeutung:

- Die Festlegung von Standorten für Windenergieanlagen (WEA) soll in Anlehnung an vorhandene Raumbildner erfolgen;
- Freihalten von Sichtbeziehungen;
- keine WEA-Standorte zwischen benachbarten Ortschaften ausweisen;
- keine WEA-Standorte in Nachbarschaft zu historischen Ortsrändern;
- Vorbelastungen durch technische Anlagen nutzen (ELT-Freileitungen, Industrie-/Gewerbegebäude).

Festzuhalten ist jedoch, daß im Rahmen der Festlegung der Vorrangstandorte für Windenergienutzung im Regionalen Raumordnungsprogramm die Belange von Natur

und Landschaft, hier neben dem Landschaftsbild insbesondere die avifaunistischen Belange, schon berücksichtigt und abgewogen wurden. Die Festlegung des Vorrangstandortes GF 7 weist diesem Gebiet die vorrangige Nutzung der Windenergiegewinnung und somit die grundsätzliche Zulässigkeit der Errichtung solcher Anlagen zu.

7.6.3 MÖGLICHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 10 NNatG auszugleichen. Die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist ausgleichbar, wenn die betroffenen Funktionen und Werte in dem vom Eingriff betroffenen Raum wiederhergestellt werden können.

Die durch die Errichtung von Windenergieanlagen erzeugten Eingriffe in den Naturhaushalt beziehen sich hauptsächlich in Folge der Versiegelung auf die Schutzgüter "Boden " und "Wasser".

Als Ausgleich für die Versiegelung können bodenverbessernde Maßnahmen zur Entseiegelung oder Extensivierung durchgeführt werden.

Wegen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Errichtung von Windenergieanlagen in der Regel als Eingriff in Natur und Landschaft zu verstehen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann jedoch unerheblich sein, wenn die Anlagen in Nachbarschaft zu ähnlich dominanten Anlagen errichtet werden.

Bei der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen an Natur und Landschaft ist zugunsten der Windenergieanlagen zu berücksichtigen, daß sich diese Art der Energieerzeugung anders als die Nutzung fossiler Energieträger oder der Atomenergie einer unerschöpflichen Kraft bedient und dabei weder Luftschadstoffe, Reststoffe, Abfälle und Abwärme abgibt, noch ein atomares Risiko mit sich bringt. Bei Einzelanlagen und Kleingruppen bis zu fünf Anlagen überwiegen diese positiven Umwelteffekte in der Regel die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund sollen in der Regel auch keine Ersatzmaßnahmen für Einzelanlagen und Kleingruppen angeordnet werden (Nds. Umweltministerium 1993: Leitlinie zur Anwendung der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes bei der Errichtung von Windenergieanlagen). Die oben beschriebene Einschränkung der Anordnung von Ersatzmaßnahmen ist auch in § 12 (4) NNatG dokumentiert.

Die Ermittlung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei einer Entscheidung auf der Grundlage des § 35 (1) BauGB in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan im späteren Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen, da erst hier das genaue Ausmaß der Baumaßnahme bekannt ist. Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf dieser Entscheidungsebene festgesetzt.

8.0 LANDWIRTSCHAFT

Zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wurde auf Informationen zurückgegriffen, die im Sommer 2001 von den Vertrauensleuten bzw. örtlichen Landwirten der jeweiligen Mitgliedsgemeinde mitgeteilt wurden.

Hierbei handelt es sich um die Darlegung der Anzahl, Lage und Betriebsform der landwirtschaftlichen Hofstellen.

Darüber hinaus wurden viehhaltende Betriebe benannt und solche, die über eine Getreidetrocknungsanlage verfügen.

Für die berührten Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Landvolk, Amt für Agrarstruktur) wurden entsprechende, diesbezügliche Karten und statistische Daten erstellt, die dem Erläuterungsbericht als Anlage beiliegen.

Der Landwirtschaftliche Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig wird, nach wie vor, grundsätzlich im Rahmen dieser und nachfolgender Planungen berücksichtigt, ebenso wie der kürzlich bekanntgegebene Flurbereinigungsplan.

Die in der Flächennutzungsplanneuaufstellung vorgenommenen Darstellungen sind auf die Bestandssituation und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe (siehe § 5 (1) BauNVO) ausgerichtet, so daß in Zusammenwirkung mit den aktuellen Erhebungen auf Ortsebene auf einen kleinräumlichen landwirtschaftlichen Fachbeitrag verzichtet werden kann.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land sieht im Hinblick auf die in § 5 (1) BauGB formulierten Anforderungen, Darstellungen in den "Grundzügen" zu treffen sowie im Hinblick auf die größere Flexibilität bei der Entwicklung von Bebauungsplänen eine generelle Bauflächendarstellung vor. Dort, wo sich landwirtschaftliche Betriebe im Innenbereich der bebauten Ortslagen befinden, sind dementsprechend gemischte Bauflächen (M) dargestellt, aus denen unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange Dorfgebiete (MD) entwickelt werden können.

Vorhaben im Außenbereich, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, werden ohnehin auf der Grundlage von § 35 (1) Nr. 1 BauGB als privilegierte Vorhaben beurteilt. Für die Ermittlung der Emissions- bzw. Immissionssituation im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB ist die Darstellungsweise M oder MD unerheblich, da hier der tatsächliche Bedarf und die vorhandene Nutzung zugrunde gelegt werden.

Dem verträglichen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen kommt in den dörflich geprägten Ortslagen eine besondere Bedeutung zu. Temporär auftretende Stäube, die aus der Bewirtschaftung von Ackerflächen entstehen, führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen. Ungeachtet dessen werden die Mitgliedsgemeinden zu gegebener Zeit die zukünftigen Grundstückseigentümer auf diesen Sachverhalt hinweisen. Einvernehmliche Regelungen mit den Betroffenen werden angestrebt. Für die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne werden als Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen am Rand der Baugebiete Pflanzstreifen festzusetzen sein. Die Ansprüche an die Wohnqualität und den Immissionsschutz (Schutz vor Lärm, Staub, Geruch, in Zusammenhang mit der Landwirtschaft auftretende Konfliktpunkte: Viehhaltung, Getreidetrocknung, Beregnung) sind in den letzten Jahren durch technische Regelwerke, wie z.B. VDI-Richtlinien, konkretisiert worden. Grundsätzlich muß zwischen bereits bestehenden Nachbarschaften von Baugebieten und Nachbarschaften von geplanten Baugebieten an vorhandene unterschieden werden.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung wurden keine "neuen" Wohnbauflächen an landwirtschaftliche Betriebe herangeplant. Die ursprünglich noch im Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB dargestellte Wohnbaufläche im Südwesten von Osloß wird aufgrund unausräumbarer Immissionskonflikte mit einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Haltung von 400 Schweinen, darüber hinaus Getreidetrocknungsanlage) nicht weiter verfolgt.

Die Neuplanung ist grundsätzlich darauf ausgerichtet, im Umfeld von landwirtschaftlich genutzten Hofstellen gemischte Bauflächen auszuweisen, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete (MD) zu entwickeln.

Bei Nachbarschaften zwischen bestehenden Wohngebieten (z.B. nördlich und südwestlich der Hauptstraße in Osloß) und landwirtschaftlicher Nutzung ist bei Emissionen aus der Landwirtschaft vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (siehe dazu auch nachfolgende Ausführungen) auszugehen.

In Gemengelagen (überwiegend bebaute Bereiche mit vorhandenen oder zu erwartenden Immissionskonflikten zwischen Nutzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen und Wohnnutzungen bzw. sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen) ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zwar anzustreben, dies läßt sich wegen vorhandener Vorbelastungen im Wege der Vorsorge allgemein aber nicht erreichen.

Eine Lösung dieser Konfliktsituation ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich, sondern muß im Bebauungsplan bzw. im Einzelgenehmigungsverfahren gefunden werden. Die Verbesserung der Situation kann unter Umständen nicht in einem Zug erreicht werden, sondern muß gegebenenfalls in zeitlicher Staffelung und instrumenteller Differenzierung erfolgen. Dabei wird ein schrittweises Vorgehen außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens angestrebt.

Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht vollends zu lösen, und treffen mithin Baugebiete von unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Diese führt u.a. dazu, daß der Belästigte Nachteile hinnehmen muß, die er außerhalb eines derartigen Grenzbereiches nicht hinzunehmen brauchte (BVerwG, U.v. 12.12.1975 – IV C71.73 -, BVerwGE 50,49 = DÖV 76,387 – BauR 76, 100 = BRS 29 Nr. 135 = DBVI. 76, 241).

Anders ausgedrückt, kann das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in vorbelasteten Gebieten die Hinnahme der Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten unter Ausschöpfung des Standes der Technik und die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung als in unbelasteten Gebieten erfordern, falls eine räumliche Trennung der unverträglichen Nutzungen oder sonstige Schutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen.

In welcher Weise sich das Gebot der Rücksichtnahme zugunsten der (unzumutbar) belästigenden oder störenden Anlage oder mehr zugunsten der Belästigten auswirkt, hängt entscheidend von den jeweiligen Umständen ab. Je störanfälliger die Umgebung der Anlage ist, von der die Belästigungen zu erwarten sind, desto mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Je unabweisbarer sich die besondere Situation des Vorhabens zeigt, etwa durch Ortsgebundenheit oder andere Situationsbedingtheit, desto höher wird der Schwellenwert für die Unzumutbarkeit anzusetzen sein. (Fickert/Fieseler 1998, § 15 23.1 S. 876/877).

Im Hinblick auf den Bestandsschutz muß nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme grundsätzlich die neu hinzukommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht nehmen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muß Nachbarschaftskonflikten vorgebeugt werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zur Gewährleistung der Schutzansprüche von benachbarten Nutzungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und/oder im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen sein. Erforderlichenfalls werden geruchs- bzw. schalltechnische Gutachten darüber Aufschluß geben, inwiefern den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen ist.

Denkbar wäre u.a. die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes oder auch eine eventuelle Gliederung von Baugebieten unter immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen (Abstufung nach der zulässigen Nutzung). Auch kommt in Einzelfällen eine bestandssichernde Planung im Sinne des § 1 (10) BauNVO (auch "Fremdkörperplan" genannt) in Frage.

Insbesondere ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten, daß aus der Darstellung von Wohnbauflächen lediglich Allgemeine und keine Reinen Wohngebiete entwickelt werden, um keine neuen Konflikte vorzuprogrammieren.

Auf die Erschließung der im Rahmen von Neuplanungen verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingegangen. Hier ist davon auszugehen, daß mit den Pächtern und Grundeigentümern einvernehmliche Regelungen getroffen werden, so daß eine sinnvolle Bewirtschaftung der Restflächen möglich ist. Es wird ebenfalls darauf geachtet, daß eine ausreichende Erschließung gegeben ist.

Randeingrünungen zur Abgrenzung gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur Vorbeugung oder Minimierung von Emissionen aus der Landwirtschaft, Eingrünungen und Durchgrünungen eines Baugebietes sind durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Dieses ist möglich, ohne diese Eingrünungsabsicht bereits im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet zu haben.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muß es jedoch den Mitgliedsgemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit vorbehalten bleiben, Entscheidungen darüber zu treffen, ob Abgrenzungen der Baugebiete auf öffentlichen oder privaten Flächen zu erfolgen haben.

Fragen und Lösungen im Hinblick auf angesprochene Verkehrsprobleme (wie z.B. Verkehrsengpässe nordöstlich von Barwedel, adäquate Querungshilfen fehlen, ruhender Verkehr in Neubaugebieten, Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs zu Zeiten des Berufspendelverkehrs, starke Frequentierung der Ortsdurchfahrt und der Wirtschaftswege in Tappenbeck, Kreuzung der B 188 östlich von Weyhausen, Forderung nach Sicherstellung der Zuwegung zur B 188, Erhalt von Hofeinfahrten) sowie auf Feld- und Hoffahrten sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Hier sind einvernehmliche Regelungen außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens anzustreben.

9.0 FORSTWIRTSCHAFT

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung ist gemäß § 5 (1) BauGB zu beachten, daß die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der (Samt-)Gemeinde in den **Grundzügen** dargestellt wird.

Damit ist der Flächennutzungsplan im Gegensatz zum Bebauungsplan nicht parzellenscharf.

Dies berücksichtigend und auf der Basis der Bestandsaufnahme, Kartengrundlage, des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sowie auf mittelfristige Planungen ausgerichtet, erfolgt die Darstellung von Flächen für Wald.

Darüber hinaus ist derzeit nicht absehbar, ob und wann es zu Flächenumwandlungen in Form von Erstaufforstungen oder umgekehrt von Waldbereichen in landwirtschaftliche Nutzflächen kommt. Diese werden bei Bedarf zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen einer etwaigen späteren Flächennutzungsplanänderung darzustellen sein. Vorausgehend streben die Samtgemeinde Boldecker Land und ihre Mitgliedsgemeinden jedoch an, Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern und Landwirten sowie Trägern öffentlicher Belange (z.B. Naturschutzbehörden, Forstamt Gifhorn, Niedersächsisches Forstamt Kneesebeck) herzustellen.

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die unmittelbar an Waldflächen grenzen (z.B. Umwandlung einer Sonderbaufläche in gemischte Baufläche im Westen von Barwedel, ~~gemischte Baufläche im Südosten von Osleß~~), sind forstliche Belange betroffen. Grundsätzlich ist hier darauf hinzuweisen, daß bei sehr geringem Abstand zwischen Wald und Bebauung einerseits Gefahren von Wald auf Bebauung (Windwurf) und andererseits auch Risiken von der Bebauung auf Waldflächen (Waldbrandgefährdung) ausgehen können.

Unter diesem Aspekt sollen Konflikte mit bestehenden oder zukünftig geplanten forstwirtschaftlichen Nutzungen vermieden und in jedem Fall bei der weiteren Planung und Realisierung ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung eingehalten werden.

Die Samtgemeinde Boldecker Land wird daher ihre Mitgliedsgemeinden darauf hinweisen, diesem Erfordernis im Rahmen nachfolgender Planungen nachzukommen. Dabei wird angestrebt, einvernehmliche Regelungen mit allen Berührten und Betroffenen herzustellen.

Im übrigen entsprechen die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen nicht vollständig überbaubaren Flächen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in den Randbereichen problemlos Grünflächen ableitbar, die als dem Wald vorgelagerte Schutz- und Pufferzone fungieren können.

Die Formulierung "sollte" in den Erläuterungen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 1994 ("Bebauungen oder störende Nutzungen sollten einen Mindestabstand von 100 m vom Wald aufweisen") und des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig 1995 läßt nicht den Schluß zu, daß ein Mindestabstand von Bebauung zum Wald von 100 m zwingend eingehalten werden muß. Im Hinblick auf die Nennung eines konkreten Abstandes handelt es sich nicht um ein verbindlich definiertes Ziel der Raumordnung.

Ein Sicherheitsabstand von Neubaumaßnahmen zum Wald über 100 m wird von der Samtgemeinde für nicht erforderlich und als nicht angemessen beurteilt, da für eine solche Forderung jegliche Rechtsgrundlage fehlt. Auch das Landeswaldgesetz Niedersachsen sieht hierfür keine Bestimmungen vor.

Damit unterliegt der tatsächlich einzuhaltende Abstand im Einzelfall der gemeindlichen Abwägung, der jedoch das grundsätzliche Ziel der Raumordnung (z. B. LROP Ziel C 3.3 02: "Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden") nicht konterkarieren darf.

Die Samtgemeinde Boldecker Land und ihre Mitgliedsgemeinden werden bei ihren weiteren Planungen einen ausreichenden Abstand zugrunde legen, der sowohl raumordnerischen und ökologischen Belangen als auch der Verkehrssicherungs-

pflicht und den Erfordernissen der Bewirtschaftung durch den Waldeigentümer entspricht.

Ungeachtet dessen wird es im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung darauf ankommen, einen Interessenausgleich zwischen den dargestellten Bauflächen und der Schonung von Waldflächen herbeizuführen.

Privatrechtliche Regelungen zur Sicherung der Entwicklung des Waldes erfolgen im Einvernehmen mit dem Forstamt außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Weitergehend ist zu beachten, daß Zuwegungen zu Waldflächen in voller Breite bestehen bleiben müssen, um sowohl im Fall einer akuten Gefahrensituation (Zufahrt für Feuerwehr und Rettungskräfte bei möglichem Waldbrand bzw. Windwurf) wie auch zwischen normaler Bewirtschaftung (ordnungsgemäße Forstwirtschaft gem. § 6 (1) LWaldG) die Erreichbarkeit des Waldes mit entsprechenden Fahrzeugen zu gewährleisten.

10.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNG

In den Planverfahren gem. § 4 (1), § 3 (2) und § 3 (3) BauGB ergaben sich folgende Hinweise der Träger öffentlicher Belange:

- Bergbauliche Belange/ Geologie

Mit Schreiben vom 22.05.2001 teilt das **Bergamt Celle** mit, daß sich im Samtgemeindegebiet Boldecker Land die nachfolgenden bergbaulichen Einrichtungen befinden:

- die verfüllte Bohrung Barwedel 1 der BEB Erdgas und Erdöl GmbH,
- die verfüllte Bohrung Ehra-Süd 1 der BEB Erdgas und Erdöl GmbH,
- die verfüllten Bohrungen Etteldorf 2, 3 und 4 der BEB Erdgas und Erdöl GmbH,
- die verfüllten Bohrungen Osloß 1, 2, 3 und I-1 der BEB Erdgas und Erdöl GmbH und
- die Erdgasleitung von Braunschweig nach Wolfsburg und die Erdgasleitung GLG/ Weyhausen der Avacon AG.

Es erfolgt der weitere Hinweis, daß verfüllte Bohrungen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden dürfen. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Bergamt Celle zu hören.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** weist mit Stellungnahme vom 18.06.2001 auf folgendes hin:

Im Planungsraum steht das Grundwasser, welches u.a. zur Beregnung verwendet wird, teilweise recht hoch an. Sicherzustellen ist, daß Fundamente von Windenergieanlagen nicht zu Zerstörungen/ Behinderungen des Grundwasserleiters führen. Dies ist im Einzelfall dann bei der Detailplanung zu beachten und gegebenenfalls durch ein Baugrundgutachten/ geologisches Gutachten zu berücksichtigen.

Das **Niedersächsische Landvolk** teilt mit Schreiben vom 20.06.2001 folgendes mit: Im Bereich Barwedel, auf dem Windenergieanlagen errichtet werden sollen, ist auf die Feldberegnung und die damit verbundenen Probleme hinzuweisen. Windenergieanlagen dürfen mit ihren Fundamenten die Tonschicht des ersten Grundwasserstockes nicht gefährden.

Die **BEB Erdgas und Erdöl GmbH** teilt mit Schreiben vom 25.06.2001 die betroffenen Bohrungen Barwedel 1, Ehra-Süd 1 Osloß 1 bis 3 und Jembke 1 mit entsprechenden Gauß-Krüger Koordinaten mit. Die verfüllten Bohrungen Etteldorf 2, Etteldorf 3 sowie Osloß I-1 liegen außerhalb des Samtgemeindegebietes. Der Operator der Bohrung Jembke 1 ist der BEB nicht bekannt. Die o.g. Bohrungen haben einen Schutzkreis von $r = 5$ m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf.

- Landwirtschaft

Im Hinblick auf die in Weyhausen ausgewiesene Sonderbaufläche Betreutes Seniorenwohnen weist das **Niedersächsische Landvolk** mit Schreiben vom 20.06.2001 auf das Problem des Ausbringens von Wirtschaftsdünger hin. Hier ist bei der weiteren Planung und Realisierung auf den ausgewiesenen Flächen Vorkehrung dafür zu tragen, daß Konflikte in dieser Hinsicht minimiert werden.

- Forstwirtschaftliche Belange

Das der Landwirtschaftskammer angeschlossene **Forstamt Gifhorn** weist im Hinblick auf forstliche Belange mit Schreiben vom 18.06.2001 auf folgendes hin:

Wenn sich die Bauleitplanung auf Wald erstreckt, sind forstliche Belange betroffen. Dies kann entweder direkt oder indirekt der Fall sein, indem Waldflächen direkt in Anspruch genommen werden oder aber Flächen anderer Nutzungen – in der Regel Bau-

flächen – unmittelbar angrenzend an Wald geplant werden und somit Auswirkungen entstehen.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, daß bei sehr geringem Abstand zwischen Wald und Bebauung einerseits Gefahren vom Wald auf die Bebauung (Windwurf) und andererseits auch Risiken von der Bebauung auf Waldflächen (Waldbrandgefährdung) ausgehen können (Abwehr von Gefahren: siehe Niedersächsisches Gefahrenabwehrgesetz). Des weiteren müssen Zuwegungen zu Waldflächen in voller Breite bestehen bleiben, um sowohl im Fall einer akuten Gefahrensituation (Zufahrt für Feuerwehr und Rettungskräfte bei mögl. Waldbrand bzw. Windwurf) wie auch zwischen normaler Bewirtschaftung (ordnungsgemäße Forstwirtschaft gem. § 6.1 LWaldG) die Erreichbarkeit des Waldes mit entsprechenden Fahrzeugen zu gewährleisten.

Letztlich erfolgt der Hinweis, daß im landwirtschaftlich genutzten Bereich bei Aufgabe der Bewirtschaftung als alternative Flächennutzung auch im Sinne einer ökologischen Anreicherung weiterhin die Möglichkeit der Erstaufforstung gegeben sein sollte. Gleiches gilt umgekehrt im Falle der Waldumwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche.

- Wasserrechtliche Belange

Der **Aller-Ohre-Verband** weist mit Schreiben vom 15.05.2001 im Zusammenhang mit der Wasserwirtschaft (hier: Fließgewässer) für weitere Planungen darauf hin, daß die Grundlagen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu beachten sind.

Darüber hinaus haben der Landkreis Gifhorn und die Stadt Wolfsburg eine Verordnung für die Gewässer zweiter und dritter Ordnung festgelegt. Alle hier getroffenen Punkte sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** teilt mit Schreiben vom 01.06.2001 mit, daß sich im Samtgemeindegebiet Boldecker Land Meßeinrichtungen befinden. In der Funktion als Gewässerkundlicher Landesdienst ergeht folgender Hinweis:

Die Bodenversiegelung der letzten Jahre und Jahrzehnte hat zu einer nicht mehr tragbaren Verschärfung der Abflusssituation (vermehrte und größere Hochwässer) geführt. Deshalb ist die Bodenversiegelung auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Für die Oberflächenentwässerung sollten geeignete Maßnahmen wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers, die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung oder Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.

Die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 19.06.2001 mit, daß die Ortslagen Barwedel, Bokensdorf, Jembke und Tappenbeck im Einzugsgebiet der Wasserfassungen der Wasserwerke Weyhausen und Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW-AG Wolfsburg in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone liegen. In Rede stehende Schutzzone befindet sich im Verfahren. Mit Festsetzung der Schutzzeiten bzw. mit dem Erlaß der Schutzzeitenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzeitenverordnung 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) zu berücksichtigen.

- Ver- und Entsorgung

Die **Stadtwerke Wolfsburg AG** teilt mit Schreiben vom 17.05.2001 mit, daß im Bereich der gewerblichen Baufläche in Bokensdorf westlich der K 28 eine Trinkwasser-Transportleitung DN 600 vorhanden ist, die zu berücksichtigen ist. Die Erschließung der Gewerbefläche mit Trinkwasser ist möglich. Der Löschwasserbedarf kann gene-

rell nur als Grundschatz mit 48 m³/h angesetzt werden. Ein größerer Löschwasserbedarf würde den Trinkwasserbedarf erheblich übersteigen und bei entsprechender Überdimensionierung zu einer unzulässigen Verkeimung führen.

(Anmerkung der Samtgemeinde Boldecker Land:

In Bezug auf die dargestellte gewerbliche Baufläche in Bokensdorf weist die Samtgemeinde Boldecker Land darauf hin, daß der in Rede stehende Bereich aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen wurde, die am 31.05.1994 rechtswirksam wurde. Grund der Darstellung ist die mittelfristige Bereitstellung zur Ansiedlung für aus dem Ortskern auslagerungswillige Betriebe im Sinne der Eigenentwicklung der Ortslage.)

Vor Baubeginn sind die Bestandspläne der WOBCOM GmbH Wolfsburg einzusehen. Es wird gebeten, bei freigelegten Versorgungsleitungen den Bereich Wasser Herrn Stackfleth, Tel. 189-283 zu informieren.

Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** weist mit Schreiben vom 19.06.2001 darauf hin, daß die Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines dreiachsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) laut Abfallentsorgungssatzung des Landkreises zu beachten sind.

In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendepätze und Kurven: $r = 10,00 \text{ m}$;
zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens 1,0 m,
- Lichtraumprofil (H x B): mindestens 4,0 m x 4,0 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 bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Der **Wasserverband Vorsfelde und Umgebung** weist mit Schreiben vom 08.10.2001 auf die Beachtung seiner Transportwasserleitungen und bezüglich der Löschwasserversorgung auf die Berücksichtigung des DVGW-Regelwerkes W 405 3.2 hin. Hierbei ist von der Gemeinde jeweils zu prüfen, welche Löschmittel zur Anwendung kommen sollen. Wird Löschwasser zum Brandschutz benötigt, so ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern (Löschwasserbehälter, auch Behälterfahrzeuge) oder dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz entnommen werden kann. Zu ermitteln ist die insgesamt günstigste Lösung, wobei den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes besondere Bedeutung zukommt. Der WVV bittet darüber hinaus, rechtzeitig an der Bauplanung beteiligt zu werden.

Ergänzend gibt der **Wasserverband Vorsfelde und Umgebung** mit Schreiben vom 10.12.2001 den Hinweis, daß sich am östlichen Rand der im Süden der Ortslage Jembke geplanten Wohnbaufläche eine Wassertransportleitung DN 200 befindet, die zu beachten ist. Der Verband wird bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die genaue Lage der Transportleitung bekanntgeben. Nach Aktenlage ist zur Zeit nicht feststellbar, ob sich die Leitung im privaten Bereich oder im Straßenraum befindet.

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** weist mit Schreiben vom 15.10.2001 und 14.01.2002 darauf hin, daß die Bauleitplanungen und Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers zu behandeln haben. Es ist zu beachten, daß der natürliche Abfluß der Vorfluter nicht überschritten werden darf. Geeignete Maßnahmen sind in den Planungen zu berücksichtigen.

- Verkehr

Das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** weist mit Schreiben vom 28.05.2001 auf folgendes hin:

Soweit bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes neue Baugebiete entlang der freien Strecken von Bundes- und Landesstraßen ausgewiesen sind, ist bei der Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne die "Anbaufreiheit" nach den Straßengesetzen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz – FStrG – und § 24 Niedersächsisches Straßengesetz – NStrG -) zu berücksichtigen. Die verkehrliche Erschließung neuer Baugebiete muß über Gemeindestraßen, die innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen in Bundes- und Landesstraßen einmünden, vorgesehen werden.

Dem Anschluß des neuen Baugebietes an die B 248 in der Mitgliedsgemeinde Jembke wurde im Vorfeld der Neuaufstellung bereits zugestimmt.

Einzelheiten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Mit Stellungnahme vom 15.10.2001 weist das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** darauf hin, daß zu dem geplanten neuen Baugebiet in Jembke, westlich der Bundesstraße B 248 von km 36,220 (OD) bis km 36,810 eine Linksabbiegespur vorzusehen ist. Ebenfalls sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) zu berücksichtigen.

Die **Wehrbereichsverwaltung II** teilt aus Sicht der Militärischen Luftfahrtbehörde mit Schreiben vom 13.06.2001 mit, daß die Windenergieanlagen als Luftfahrthindernisse mit konkreten Bauhöhen- und Standortangaben in den militärischen Tiefflugkarten zu veröffentlichen sind. An den nachfolgenden Bauantragsverfahren ist die Wehrbereichsverwaltung II als Militärische Luftfahrtbehörde unter Angabe des Aktenzeichens (IV 2-Az 56-L-164/01) zu beteiligen.

Es erfolgt der Hinweis, daß Luftfahrthindernisse mit Bauhöhen von mehr als 100 m über Grund – sofern geprüft und für zulässig befunden – gem. Richtlinien BMV-Nachrichten für Luftfahrer-NfL I – 15/00 vom 22.12.1999 kennzeichnungspflichtig sind. Hierzu ist auch die Beteiligung der zivilen Luftfahrtbehörden des Landes Niedersachsen erforderlich.

Das **Straßenbauamt Hannover** weist mit Schreiben vom 18.06.2001 darauf hin, daß die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone der Autobahn A 39 (gem. § 9 FStrG, 40 m gemessen vom geplanten Fahrbahnrand der Autobahn; gilt auch für Anschlußstellenrampen) in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten ist.

Außerdem wird darum gebeten, die zum Autobahnausbau gehörenden und festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht von Überplanungen freizuhalten.

- Denkmalschutz

Der **Landkreis Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 19.06.2001 mit, daß nach den Unterlagen und dem Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind. Damit bestehen keine Einwände.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder den ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 (1) NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 (2) NDSchG).

- Immissionsschutz

Die **Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** weist mit Schreiben vom 29.10.2001 auf das Auftreten von Gerüchen in landwirtschaftlichen Gebieten hin. Dies erfordert im Baugenehmigungsverfahren unter Umständen weitere Betrachtungen oder Nachweise. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** weist mit Schreiben vom 10.12.2001 zur Beachtung bei der verbindlichen Bauleitplanung auf folgendes hin:

Gegen die Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in Wohnbaufläche im südlichen Bereich von Jembke bestehen nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft keine grundsätzlichen Einwände.

In einem Wohngebiet sind höhere bzw. andere Nutzungsansprüche an ungestörtes Wohnen als in Gewerbegebieten zu verzeichnen. Im Nahbereich des Plangebietes wird auf einen Beregnungsbrunnen hingewiesen. Der Antrieb der Wasserpumpe erfolgt hier nach Wissen der Landwirtschaftskammer mittels Dieselaggregat.

Es muß der örtlichen Landwirtschaft weiterhin gesichert möglich bleiben, die Beregnung durchzuführen. Dies trifft auch auf die Nachtstunden zu (geringerer Windeinfluß, geringere Verdunstung). Im Bebauungsplan ist dieser Punkt abzuhandeln. Gegebenenfalls können lärm mindernde Maßnahmen an dem wasserführenden Gerät Abhilfe schaffen.

Es erfolgt der weitere Hinweis, daß hierfür erforderliche Zusatzkosten nicht zu Lasten des Betreibers gehen können.

Des weiteren können durch die Flächenbewirtschaftung weitere landwirtschaftliche Immissionen (Geruch, Staub, Geräusche) im Plangebiet – auch an Sonn- und Feiertagen bzw. in den frühen Morgen- und späten Abendstunden – bemerkbar sein. Diese sind zu dulden. Angrenzend zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen sollten daher auch Heckenanpflanzungen zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen im Raum realisiert werden. Es wird im übrigen davon ausgegangen, daß mit dem Bewirtschafter der Flächen und dem Abwasserverband Wolfsburg einvernehmliche Regelungen getroffen werden.

(Anmerkung der Samtgemeinde Boldecker Land:

Die Gemeinde Jembke wird die zukünftigen Grundstückseigentümer zu gegebener Zeit auf mögliche Emissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen resultieren, hinweisen.

Erforderlichenfalls wird vor Aufstellung eines Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Bereich ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das darüber Aufschluß gibt, inwiefern den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen ist. Die Ergebnisse werden maßgeblich in die verbindliche Bauleitplanung einfließen. Für den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan werden als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches Pflanzstreifen in Form von Heckenanpflanzungen festzusetzen sein. Einvernehmliche Regelungen mit allen Betroffenen werden angestrebt.)

- Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Die **Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** weist mit Schreiben vom 29.10.2001 darauf hin, daß im Rahmen der Bauleitplanung eventuell vorhandene Kenntnisse über ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen unter Umständen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (sogenannte Altstandorte), zu berücksichtigen sind.

11.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand am 27.02.2001 im Rahmen eines Erörterungstermines bei der Samtgemeinde Boldecker Land statt. Bürger sind nicht erschienen. Daher wurden Anregungen zum Flächennutzungsplan nicht vorgebracht.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Interessenverbände

Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Interessenverbände wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.06.2001 aufgefordert. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Änderungen der Plandarstellungen und zu Ergänzungen des Erläuterungsberichtes. Teilweise fanden diese keine Berücksichtigung.

- Öffentliche Auslegungen/ Trägerbenachrichtigungen

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 01.10.2001 bis zum 02.11.2001 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Interessenverbände wurden mit Schreiben vom 28.09.2001 von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern eingegangen. Diese führten im wesentlichen zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Erläuterungsberichtes und der Beikarten. Mit Ausnahme der Rückführung von zwei Flächen, deren Darstellung im Planverfahren aus technischen Gründen versehentlich zustande gekommen war und lediglich auf den status quo-Zustand korrigiert werden mußte, wurden alle weiteren Plandarstellungen beibehalten.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB wurde erforderlich, um die Darstellung der bisherigen Planfassung der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung und den hierdurch veränderten Flächenansprüchen in der Mitgliedsgemeinde Jembke anzupassen. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung, die vom 16.11.2001 bis 17.12.2001 durchgeführt wurde, wurde gem. § 3 (3) Satz 1, 2. Halbsatz BauGB bestimmt, daß während der Auslegungsfrist Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfes (zwei Teilflächen in der Gemeinde Jembke) vorgebracht werden konnten. Zum einen wurde im Nordosten (südlich des Tiddischer Weges) ein in der Planfassung gem. § 3 (2) BauGB als Wohnbaufläche (W) dargestellter Bereich wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Sinne eines Flächentausches wurde zum anderen im Süden der Ortslage (westlich der Brackstedter Straße) eine gewerbliche Baufläche (G), die bereits Gegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes war und auch in die Planfassung gem. § 3 (2) BauGB als solche übernommen wurde, in Wohnbaufläche umgewandelt.

Auch im Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Interessenverbänden eingegangen, während Stellungnahmen von Bürgern nicht vorgetragen wurden.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange, sonstigen Interessenverbänden und Bürgern das Ergebnis der samtgemeindlichen Prüfung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen mitgeteilt.

12.0 VERFAHRENSVERMERK

Der Erläuterungsbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.10.2001 bis 02.11.2001 öffentlich ausgelegen.

Der geänderte Erläuterungsbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (3) BauGB vom 16.11.2001 bis 17.12.2001 erneut öffentlich ausgelegen.

Der Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung am 12.02.2002 durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land unter Berücksichtigung und Einschluß der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung beschlossen.

Weyhausen, den 18.03.2002

gez. Leusmann

(Samtgemeindebürgermeister)

ANHANG

ANLAGE 1

Statistische Daten (Tabellen und Abbildungen)

Allgemeine Daten zur Bevölkerung

Tab. 1	Altersstruktur in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Boldecker Land, 1999
Tab. 2	Bevölkerung nach Altersgruppen, Samtgemeinde Boldecker Land, 1976 – 1999
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung 1970 – 1999
Abb. 3	Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Boldecker Land, 1970 – 1999 Land (jeweils 31.12.)
Abb. 4	Samtgemeinde Boldecker Land – natürliche Bevölkerungsentwicklung/ Wanderungen
Abb. 5	Bevölkerungsentwicklung - prozentuale Veränderungen gegenüber 1976
Abb. 6	Bevölkerungsentwicklung - prozentuale Veränderungen gegenüber 1987
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung - prozentuale Veränderungen gegenüber 1987
Abb. 8	Bevölkerung nach Altersgruppen 1999
Abb. 9	Samtgemeinde Boldecker Land – Entwicklung der Altersstruktur 1976 – 1999

Daten zur Sozial- und Beschäftigungsstruktur

Abb. 10	Sozialstruktur 1987
Abb. 11	Arbeitsstätten/ tätige Personen
Abb. 12	Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen
Abb. 13:	Samtgemeinde Boldecker Land - Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen 1987
Abb. 14	Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtwohnbevölkerung 1987
Abb. 15	Anteil der Erwerbstätigen an der Wohnbevölkerung selben Geschlechtes 1987

Betriebswirtschaftliche Daten

Tab. 3	Land- und forstwirtschaftliche Betriebsflächen 1995
Tab. 4	Landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe 1991, 1995 und 2001
Tab. 5	Ackernutzung der landwirtschaftlichen Betriebe (jeweils am 30.04. des Jahres)
Abb. 16	Landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe 1991, 1995 und 2001
Abb. 17	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe 1995
Abb. 18	Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen 1995
Abb. 19	Landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung 1991, 1995 und 2001

ANLAGE 2

Beipläne

- Regionalplanerische Festsetzungen
- Topographie
- Naturschutzrechtliche Bindungen
- Wasserrechtliche Bindungen
- Verkehrliche Bindungen
- Abbaugelände/ Rohstoffsicherungsgebiete
- Landwirtschaft
- Abwasserreinigung

ANLAGE 3

Bestehende Bebauungspläne