

Samtgemeinde Boldecker Land

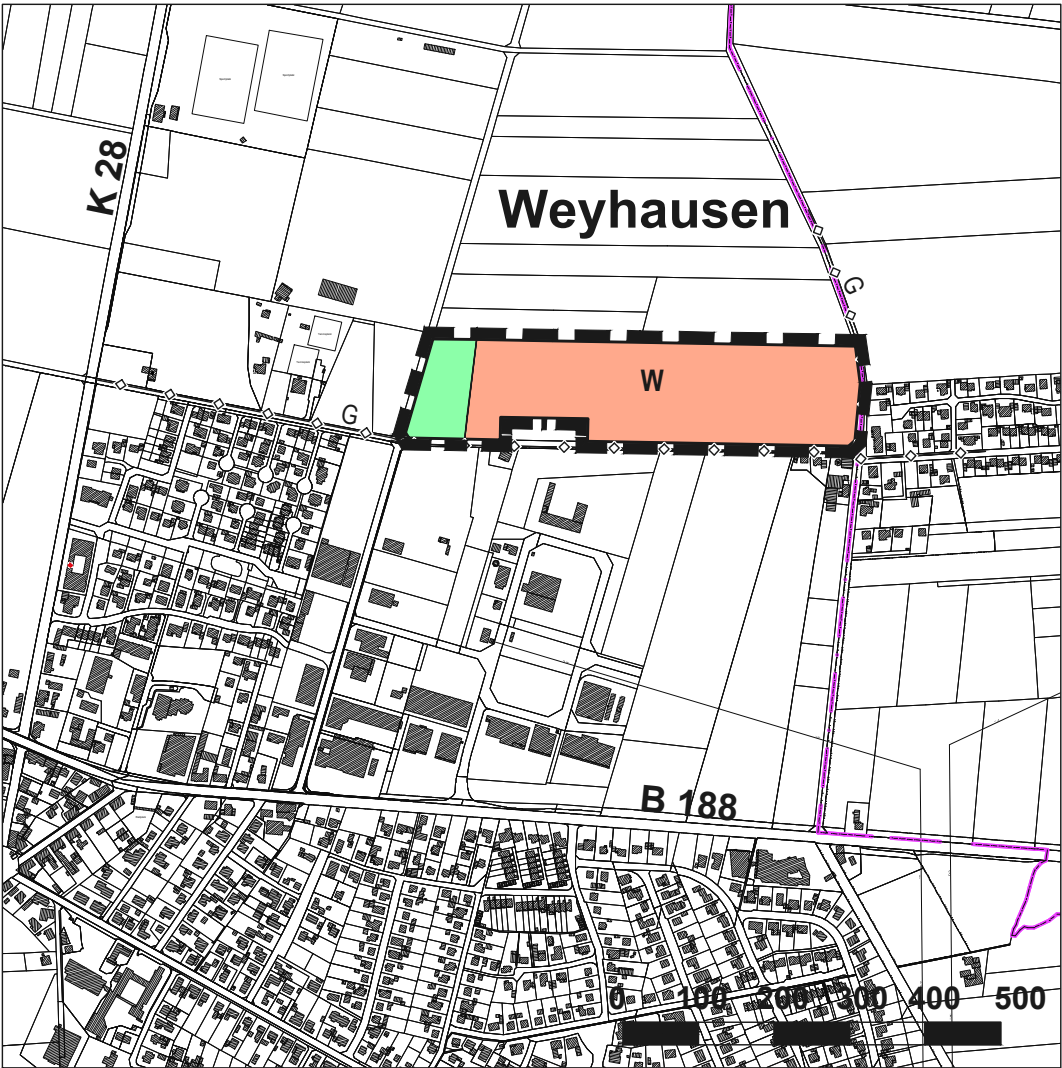
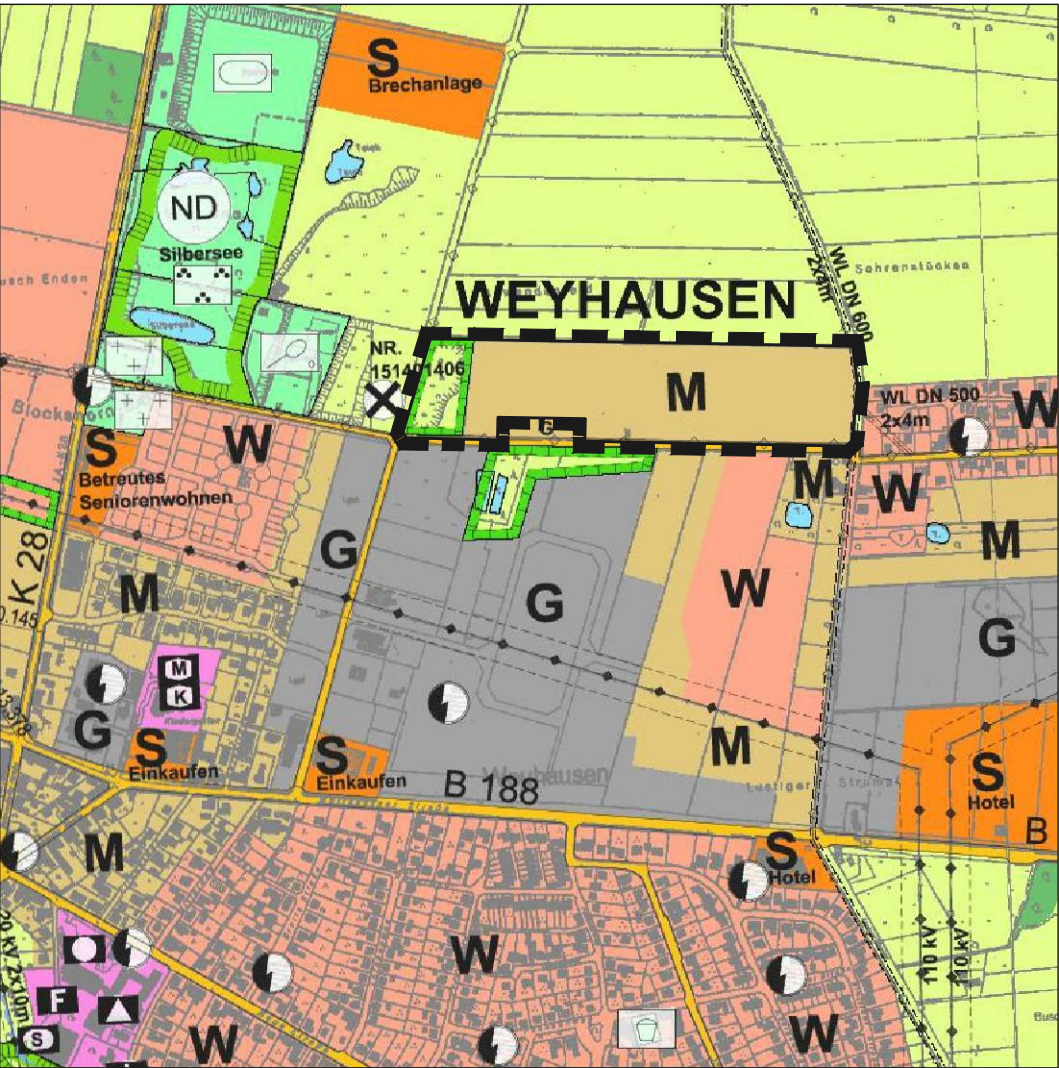


Es wird festgestellt und hiermit
beglaubigt, dass die Abschrift des
Flächennutzungsplanes mit der
vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

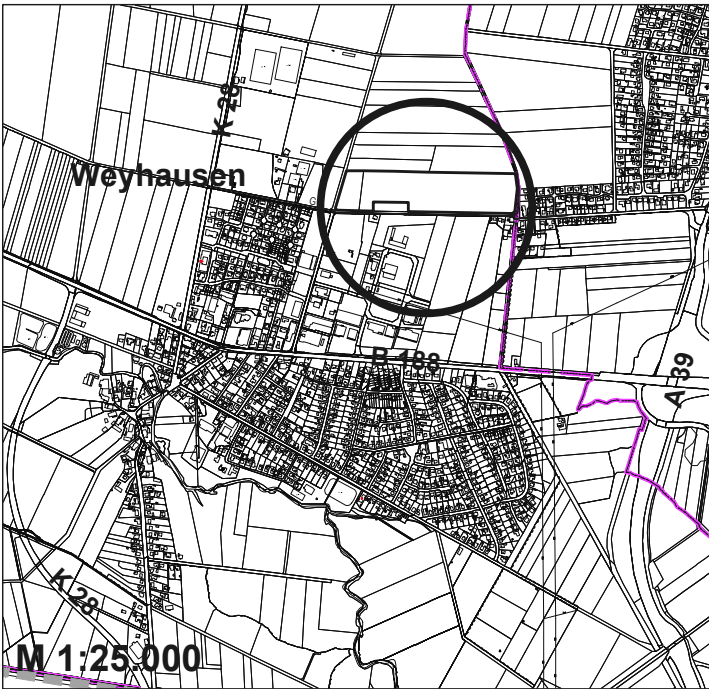
Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindegemeinderin)

Flächennutzungsplan 18. Änderung



Samtgemeinde
Boldecker Land
Flächennutzungsplan
18. Änderung
(Klanze-Nord)



Planzeichnungserklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen

M Gemischte Bauflächen

G Gewerbebauflächen

S Sonderbauflächen

S Sonderbauflächen, Windenergie

Handel Zweckbestimmung, bspw. Handel

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Öffentliche Verwaltungen P = Polizei

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

Schule

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

Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

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

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Ruhender Verkehr

Bahnanlagen

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität Gas Erdöl Ablagerung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten KV = Hochspannungsleitung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten

Grünflächen

Grünfläche

Zweckbestimmungen:

Parkanlage Friedhof Dauerkleingärten

Spielplatz Ehrenfriedhof Erwerbsgärtnerei

Sportplatz Schießanlage Sonstige Gärten

Festplatz Bolzplatz Badeplatz, Freibad

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Landschaftsschutzgebiet

Geschützter Landschaftsbestandteil

§ 30 Biotope

Naturdenkmal

Regenwasserrückhaltung

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, mit Rekultivierungsziel

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen aus- sere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Natur- gewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Rohstoffsicherungsgebiet

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr. Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr.

verfüllte Bohrlöcher

Umgrenzung von Flächen mit ungünstigen Baugrundverhältnissen

Moorerde / Torf

Richtfunktrasse Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung beachten Maststandort

Grenze der Samtgemeinde Boldecker Land

Lage des Änderungsbereichs der XX. Änderung



M 1:10.000
im Original

Weyhausen
Wirksame Fassung
(GV 12.2021)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde diese 18. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Weyhausen, den 06. Jan. 2022

gez. D. Ehrhoff Siegel
(Samtgemeindebürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 06. Jan. 2022

gez. D. Ehrhoff Siegel
(Samtgemeindebürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

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

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

Planverfasser

Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 05/01/2022

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vom 09.03.2020 bis einschließlich 16.03.2020 sowie vom 29.06.2020 bis 30.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 06. Jan. 2022

gez. D. Ehrhoff Siegel
(Samtgemeindebürgermeister)

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in seiner Sitzung am 16.12.2021 beschlossen.

Weyhausen, den 06. Jan. 2022

gez. D. Ehrhoff Siegel
(Samtgemeindebürgermeister)

Genehmigung

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 6121-02/30/18) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch~~ kenntlich gemachten Teile gem. § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 04.02.2022

gez. Holzmüller Siegel
(Landkreis Gifhorn)

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

~~Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.~~

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

~~Wegen der Auflagen/ Maßgaben hat die Samtgemeinde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Betroffenen sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.~~

~~Weyhausen, den~~

~~.....
(Samtgemeindebürgermeister)~~

Bekanntmachung und Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 28. Feb. 2022 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 28. Feb. 2022 wirksam geworden.

Weyhausen, den 03. Mrz. 2022

gez. D. Ehrhoff Siegel
(Samtgemeindebürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeister)

Begründung zur
18. Änderung des Flächennutzungsplans
(Gemeinde Weyhausen)

Wirksame Fassung

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub, Dipl.-Ing. C. Schreiber, A. Körtge, K. Müller

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Inhalt:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Immissionsschutz	10
2.2 Belange der Landwirtschaft	11
3.0 Umweltbericht	13
3.1 Einleitung	13
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	14
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	19
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	21
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	21
3.3 Zusatzangaben	21
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	21
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	21
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
3.3.4 Quellenangaben	22
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	23
5.0 Flächenbilanz	23
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	23
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	26
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	26
7.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	26
8.0 Zusammenfassende Erklärung	26
8.1 Ziel der Planung	26
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	27
9.0 Verfahrensvermerk	29

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Boldecker Land liegt im Osten des Landkreises Gifhorn. Das Gebiet der Samtgemeinde erstreckt sich über rd. 7.000 ha. Mit Stand Mai 2018 lebten in der Samtgemeinde ca. 10.000 Einwohner. Davon fielen ca. 2.400 Einwohner auf die Ortschaft Weyhausen. Gebildet wird die Samtgemeinde von den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Jembke, Osloß, Tappenbeck und Weyhausen.

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

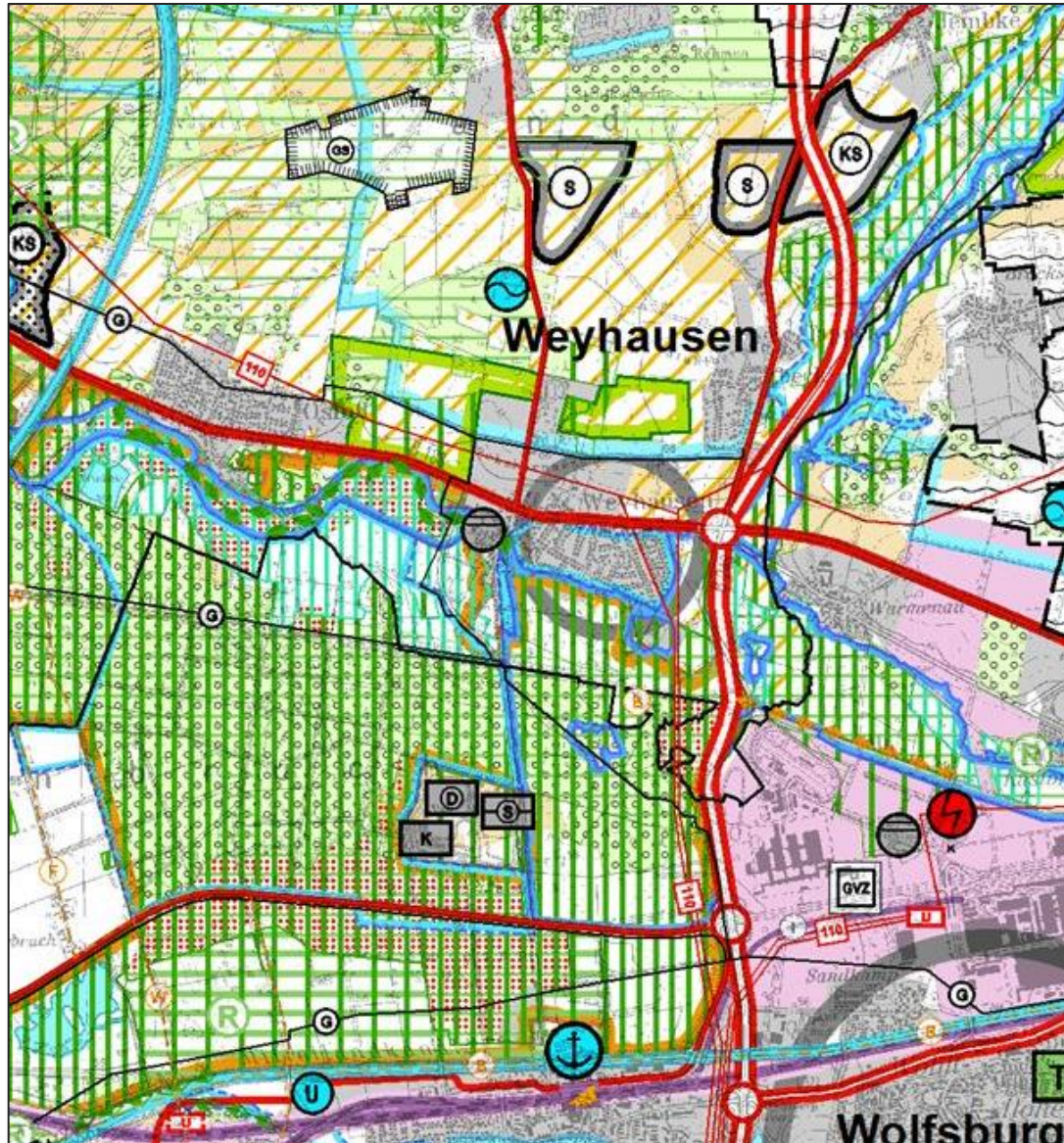
Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Samtgemeinde Boldecker Land innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene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

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Samtgemeindegebiet in Ost- West- Richtung querende Bundesstraße B 188 sowie in Nord- Süd- Richtung verlaufende Trasse der Autobahn 39 (vorhanden und geplante Erweiterung). Die Verkehrswege sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung festgelegt. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Dabei misst das RROP der Bundesstraße B 248 sowie der Kreisstraße K 28 als wesentliche Nord-Süd-Verbindungen in der Samtgemeinde eine regionale Bedeutung zu. Ein Autobahnanschluss an die BAB 39 besteht in der Mitgliedsgemeinde Tappenbeck. Westlich des Samtgemeindegebietes verläuft der Elbe-Seitenkanal im "Vorranggebiet Schifffahrt".

Als "Vorranggebiete Natur und Landschaft" sind im Wesentlichen die Niederungen der Aller sowie der kleinen Aller festgelegt. Die Vorrangdarstellung in diesen Gebieten ist zumeist auch durch Vorranggebietsfestlegungen für die Wasserwirtschaft bzw. durch "Vorbehaltsgebiete Erholung" überlagert. Die Flächen der Aller sowie der Bereich südlich sind als Natura 2000 Gebiet festgelegt. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Aller (mit Barnbruch), Leine, untere Oker", welches südlich der B 188 auf der Höhe Weyhausen, Osloß beginnt. Zugleich besteht in diesem Bereich auch das EU Vogelschutzgebiet "Barnbruch" sowie das Naturschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg". In Ergänzung der "Vorranggebiete Natur und Landschaft" befinden sich nordwestlich und nordöstlich von Weyhausen "Vorranggebiete Freiraumfunktionen". Südlich von Bokensdorf und Jembke befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung (Sande und Kiessande). Die überwiegenden Flächen des Samtgemeinde-

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

gebietes liegen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, dem Trinkwasserschutzgebiet Brackstedt/ Weyhausen. Außerhalb der Siedlungsgebiete und Forsten besteht für den größten Teil des Gemeindegebiets eine Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.



(Abb. 1 – Auszug aus dem RROP für den Bereich der Gemeinde Weyhausen)

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Samtgemeinde Boldecker Land bildet die Gemeinde Weyhausen als Grundzentrum an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 188 mit der Bundesstraße B 248 sowie der Autobahn 39. Der Ort gehört zu den eher kleineren Grundzentren. Neben der Landwirtschaft besitzt die Gemeinde eine besondere Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort. Die Lage zu dem benachbarten Oberzentrum Wolfsburg und dem nahegelegenen Mittelzentrum Gifhorn ist gut. Der Hauptmobilitätsstrom ist auf Wolfsburg ausgerichtet.

Als Grundzentrum hat Weyhausen eine Konzentration von Wohnstätten am Ort der zentralen Funktionszuweisung herbeizuführen, dem die Gemeinde mit der vorliegenden Planung nachkommt. Die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die

Einrichtungen zur Daseinsfürsorge sollen somit langfristig durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Zudem wird durch die vorliegende Planung dem Entwicklungsvorbild der kurzen Wege entsprochen, da sich südlich angrenzend umfangreich Gewerbebetriebe befinden und intensive Pendlerbeziehungen zur östlich angrenzenden Stadt Wolfsburg bestehen.

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche am Nordrand des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Weyhausen. Östlich grenzt der Planbereich direkt an die Gemeinde Tappenbeck an. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde weist nördlich des Mühlenweges in einer Tiefe von ca. 130 m gemischte Baufläche (M) aus, des Weiteren ist westlich davon ebenfalls in einer Tiefe von ca. 130 m ein ca. 70 m breiter Streifen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die vorliegende Planung hat den Darstellungswechsel des überwiegenden Teils der gemischten Bauflächen in Wohnbaufläche (W) zum Ziel. Die vorhandene Maßnahmenfläche im Bereich der renaturieren Kiesgrube soll in Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung geändert werden. Im Ergebnis wird hier auf das Schallgutachten, das für das Baugebiet erstellt wurde, eingegangen. Südwestlich des Mühlenweges befindet sich ein Gewerbegebiet. Auf die Lärmpegelbereiche zur Tag- und Nachtzeit eingehend wird im südwestlichen Bereich gemischte Baufläche bestehen bleiben, während nach Norden und Osten die Wohnbauflächen anschließen. In dem Bereich nördlich des Gewerbegebietes entsteht somit eine Abstufung von Gewerbegebiet über gemischte Bauflächen zu Wohnbauflächen.

Der Änderungsbereich gehört lt. Landschaftsrahmenplan zum Süd- und Ostheider Sandgebiet und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ als Siedlungsfläche festgelegt. Nördlich anschließend befinden sich die Vorranggebiete für Freiraumfunktionen teilweise als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft. Zur Freiraumfunktion gehört u. a. die eigenständige Wahrnehmbarkeit von Ortsteilen. Der regionale Freiraum soll den Siedlungsbereich ergänzen. Er bietet Freiraum für Land- und Forstwirtschaft, Tiere und Pflanzen. Freiraumfunktionen bedeuten ebenso die Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Erholungsbereiche. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsfläche in das Vorranggebiet Freiraumfunktion ist auszuschließen. Im Osten grenzt das Neubaugebiet direkt an die Ortsgrenze von Tappenbeck an.

Das Heranrücken der bebauten Ortslage an das Vorranggebiet für Freiraumfunktionen (teilweise Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft) ist im Flächennutzungsplan durch die bestehende Darstellung gemischter Baufläche bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich in der Regionalplanung bereits seit längerem vorkonstruiert. Die Samtgemeinde erachtet die Planung für angemessen. Mit der Änderung der Flächendarstellung ist u. a. auch eine Verringerung des Störgrades auf Freiflächennutzungen verbunden.

Im Planbereich findet eine Überlagerung verschiedener Vorrang- und Vorbehaltsgebiete statt. So liegt das Gebiet im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung Brackstedt/Weyhausen mit der Gebietsnummer: 03103000102. Das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft schließt den westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches, die Grünfläche für Renaturierung mit ein. Diese Fläche wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans als eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung überplant. Ziel ist hierbei nicht die durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen zu entfernen, sondern diese Fläche zusätzlich für die Regenwasserbewirtschaftung heranzuziehen. Die

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

geplante Entwicklung eines überwiegend für Wohnnutzungen in Anspruch genommenen Baugebietes steht der Darstellung eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung nicht grundsätzlich entgegen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen können entsprechende Maßnahmen getroffen werden, sodass Beeinträchtigungen nicht entstehen.

Eine Gas-Leitungstrasse verläuft im Bereich des Mühlenweges. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiervon nicht berührt. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsabstände der Bebauung zur Leitungstrasse ist im weiteren Planverfahren zu beachten.

Westlich des Planbereiches ist ein Standort mit Altlasten angegeben. Dabei handelt es sich um den Standort Weyhausen Nord mit der Standortnummer:1514014006, der Fläche von 12.000 m² und einem Volumen von 62.000 m³. Die Erstbewertungszahl ist mit 66 angegeben. Die Bewertungszahl 0-100 wird angegeben, wenn noch keine Erkundung erfolgt ist. Für Anlagen mit einer Bewertungszahl ≥ 60 Punkten besteht ein vorrangiger Erkundungsbedarf. Aufgrund der Entfernung ist allerdings nicht mit Beeinträchtigungen für die Baufläche auszugehen.

Südlich der Ortslage Weyhausen liegt das FFH-Gebiet ("Aller mit Barnbruch") welches Naturschutzgebiet ist und gleichzeitig Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz aufgrund der Verordnungsflächen entlang der Aller. Eine bauliche Entwicklung in diese Richtung ist ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen. Die vorhandene gemischte Baufläche in Teilbereichen in Wohnbaufläche zu ändern ist sinnvoll.

Die Ortsumgehung Weyhausen für die B 188 wurde in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen, beinhaltet jedoch keine Festlegung auf eine Trasse, ein Linienbestimmungsverfahren hat nicht stattgefunden. Die Meldelinie verläuft allerdings direkt durch den Änderungsbereich. Nach Auskunft der Gemeinde ist eine Umgehung der Bundesstraße in diesem Bereich nicht umsetzbar, da u. a. auch eine Verlagerung der B 248 mit Kreisverkehr aufgrund der Weiterführung der A 39 östlich von Weyhausen geplant wird.

Die Samtgemeinde erachtet die Planung als an Ziele der Raumordnung gem.§ 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung, der 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Neuaufstellung 2002) der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. Dieser stellt für den Änderungsbereich Landwirtschaftsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie gemischte Bauflächen dar.

Für die Ortslage Weyhausen wurden zuletzt im Rahmen der 13. Änderung Darstellungen von Bauflächen geändert. Die 15., 16. und die 17. Änderung befinden sich in Aufstellung und haben die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen in anderen Gemeinden zum Ziel.

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

Die Konkretisierung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird durch den Bebauungsplan "Klanze-Nord", den die Gemeinde Weyhausen in einem parallel verlaufenden Verfahren aufstellt, vorgenommen.

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

Anlass für die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnraum für die Gemeinde Weyhausen.

Der Änderungsbereich soll nicht, wie ursprünglich geplant, als gemischte Baufläche ausgewiesen werden, sondern in einem Teilbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Fokus wird nun auf eine städtebaulich abgeschichtete Inanspruchnahme durch wohnbauliche und gemischte Nutzungen gelegt. Die Änderung umfasst daher den Darstellungswechsel von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche.

Zusätzlich wird der Bereich der renaturierten Kiesgrube entsprechend des Charakters in Grünfläche geändert und mit Hinblick auf die geplante Nutzung als Rückhaltebecken für Oberflächenwasser mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehen.

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

Planungsrechtlich ist durch den Darstellungswechsel mit einem geringeren Siedlungsgrad zu rechnen. Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen, da der Änderungsbereich bisher nicht bebaut ist. Konkrete Angaben zu Maßnahmen des Ausgleichs können, aufgrund fehlender Informationen zum Versiegelungsumfang, auf Ebene der Flächennutzungsplan nicht gemacht werden. Dies ist der Konkretisierung durch den Bebauungsplan vorbehalten.

Das Plangebiet liegt nördlich des Mühlenweges grenzt an das Bebauungsgebiet "Klanze-Ost" an. Hier wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen Populationen der Knoblauchkröte aufgefunden. Es handelt sich um eine gefährdete und streng geschützte Art. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurden daher Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) ermittelt und durchgeführt. Für die Krötenpopulation wurde ein Ersatzbiotop geschaffen, um im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden. Das Naturdenkmal am Silbersee wurde zu diesem Zweck umgebaut und es wurde ein Wanderkorridor ausgewiesen. Dieser Korridor führt aus dem Baugebiet "Klanze-Ost" über den Mühlenweg und durch das neue Baugebiet "Klanze-Nord" bis zur freien Feldmark. Diese Verbindung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zu sichern sein.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Bestandserhebungen hinsichtlich des Vorkommens weiterer besonders oder streng geschützter Arten im Planbereich durch einen Fachgutachter vorgenommen. Diese bilden die Grundlage ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Einhaltung des Artenschutzes.

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

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

kungsbereich des Siedlungsgefüges, Bundesautobahnen und -straßen), ist davon auszugehen, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Die Bewirtschaftung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in der zu diesem Zweck ausgewiesenen Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Da der Änderungsbereich eine natürliche Höhenentwicklung von West nach Ost aufweist, ist eine Abführung des Oberflächenwassers nach Westen sinnvoll.

Das Baugebiet wird den neuen Ortsrand von Weyhausen in Richtung Norden bilden, es wird daher empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Möglichkeiten zur Gestaltung eingehend zu prüfen und ggf. festzusetzen.

Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie mit Hinblick auf gewerbliche Interessen ist für das Plangebiet ein Schallgutachten erarbeitet worden. Dieses betrachtet die bestehende und hinzukommende Belastung der Flächen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Im Ergebnis können die Immissionsgrenzwerte sowie aus der verkehrlichen als auch aus den Gewerbenutzungen im gesamten Plangebiet ohne weitere Regelungen zum Schallschutz eingehalten werden.

Es wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Weyhausen eine schalltechnische Überprüfung u.a. der Brechanlage veranlasst. Die im Plangebiet festgestellten Werte lagen dabei deutlich unterhalb der zugelassenen Immissionsgrenzwerte. Auf dieser Grundlage hält die Samtgemeinde die Umwandlung des Areals in Wohnbaufläche für zulässig.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die vorliegende Änderung betrifft ca. 7,3 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzter Bereiche im Norden von Weyhausen. Die Änderung bereitet die sinnvolle Fortsetzung des bestehenden Baugebietes "Klanze-Ost" vor. Zu diesem Zweck wird ein großer Anteil gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert. Unter Bezugnahme auf eine städtebauliche Abschichtung wird lediglich ein Teilbereich als gemischte Baufläche zur Entwicklung entsprechender Nutzungen gegenüber dem südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet belassen. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein aufgegebener und mittlerweile renaturierter Tagebau. Im Umfang von ca. 0,9 ha wird hier Fläche für die Landwirtschaft mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Grünfläche für Regenwasserrückhaltung geändert. Der Erhalt der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen durch die Renaturierungsmaßnahmen steht bei der geplanten Inanspruchnahme zur Rückhaltung von Oberflächenwasser im Vordergrund. Auf Flächennutzungsplanebene ist eine abschließende Bestimmung der Grünfläche sowie die Festlegung auf den Charakter nicht zwingend erforderlich. Es wird deshalb darauf verzichtet, um der Gemeinde bei der verbindlichen Bauleitplanung einen möglichst großen Spielraum offen zu halten und da sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch kein Grund erkennen lässt, die endgültige Festlegung bereits vorzunehmen. Allerdings ist unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung mit einem nicht öffentlichen Charakter zu rechnen.

Die Überplanung des überwiegenden Teils des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche begründet sich in der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnhäuser sowie durch den von der Samtgemeinde geplanten Nutzungscharakter.

Der Planbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Weyhausen, nördlich des Mühlenweges. Südlich des Mühlenweges sind Gewerbeflächen ausgewiesen. Nördlich schließt sich die offene Feldflur an.

Die Flächen werden im Osten vom Mühlenweg sowie über die vorhandene Planstraße aus dem Baugebiet "Klanze – Ost" aus erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Derzeit ist die Einbindung des Änderungsbereiches durch die vorhandenen Haltestellen im Tappenbecker Gebiet (700 m) und in Weyhausen (900 m) gegeben. Im Zuge der Umsetzung des Baugebietes "Klanze – Ost", die bereits im Gange ist, soll hier ein neuer Haltepunkt entstehen (400 m). Weitere Möglichkeiten zur besseren Einbindung des Baugebietes werden im Rahmen der weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte in Abstimmung mit dem Träger des öffentlichen Nahverkehrs diskutiert.

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

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Erdgastransportleitung der LSW Netz GmbH und Co. KG deren Lage im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Klanze – Nord“ mitgeteilt wurde. Die Lage der Leitung samt ihrer Schutzstreifen sind zur vollständigen Information sowie zur Beachtung nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Im Zuge der Umsetzung wird das von der Fläche abfließende Oberflächenwasser aufgrund der erstmaligen Versiegelungen zunehmen. Eine zusätzliche Belastung der umliegenden Vorfluten ist im Rahmen der Planung zu vermeiden. Unter Bezugnahme auf die ohnehin bereits angespannte Situation der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort bei Starkregenereignissen, weist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung am westlichen Rand eine Grünfläche für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung aus. Da das Gebiet eine natürliche Höhenentwicklung von West nach Ost aufweist, ist eine Abführung des Oberflächenwassers nach Westen geeignet. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Tagebau, die Fläche ist weitestgehend renaturiert. Das Oberflächenwasser soll gesammelt hier eingeleitet und sukzessive versickert werden. Berechnungen zur Dimensionierung der Regenrückhaltung, erforderliche Maßnahmen und Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplans zu klären. Das Bewirtschaftungskonzept wird in Abstimmung mit dem Bodengutachter und den zuständigen Entwässerungsbetrieben erarbeitet.

Für das Plangebiet liegt ein aktueller Fachbeitrag Arten und Biotope der Firma Biodata GbR vor. Die, aus dem Artenschutzgutachten für das benachbarte Baugebiet resultierenden Ergebnisse wirken in das neue Baugebiet hinein. So sind im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans Wanderkorridore festzusetzen, um den Erhalt der Knoblauchkröte zu gewährleisten. Des Weiteren sind aufgrund der Betroffenheit von Vogelarten entsprechende Ausgleichs für Lebensräume und Brutreviere zu schaffen. Dies ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Es ist davon auszugehen, dass zugunsten eigentumsbildender Kreise die Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt nur teilweise im Änderungsbereich erbracht werden kann. Es sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Maßnahmen zu bestimmen. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind Maßnahmen zur Ein-

grünung zu prüfen, da das Baugebiet den neuen Ortsrand von Weyhausen nach Norden bilden wird. Im Ergebnis ist allerdings davon auszugehen, dass die Eingriffe kompensiert werden können.

2.1 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung lediglich die Änderung einer bestehenden Baufläche (Mischbaufläche in Wohnbaufläche) zum Ziel hat und hier keine Baufläche erstmalig ausgewiesen wird, sodass auch unter Beibehaltung des Gebietscharakters in diesem Areal eine große Anzahl von Wohnnutzungen hätte entwickelt werden können.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan "Klanze – Nord" vorgenommen, um die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm zu berechnen und zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wird in der Darstellungsänderung eine abgeschichtete Gliederung der Bauflächen gemäß Baunutzungsverordnung vorgenommen. Da die Flächen durch die Emissionsquelle der vorhandenen Gewerbebetriebe vorbelastet sind werden Bauflächen gestaffelt von der Emissionsquelle mit steigendem Schutzanspruch ausgewiesen. Zudem erachtet es die Samtgemeinde für angemessen, die gewerbenahen Flächen für eine gleichberechtigte Nutzung von Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen auch weiterhin als gemischte Baufläche vorzuhalten.

Die gewerblichen Flächen befinden sich südlich des Mühlenweges, nördlich des Weges schließen sich im südwestlichen Teil gemischte Bauflächen an. Hier ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nördlich und östlich davon werden erstmalig Wohnbauflächen auf bisher gemischten Bauflächen ausgewiesen.

Die angestoßene Flächennutzungsplanänderung beruht auf dem Schallgutachten ³ sowie auf der Ansicht der Samtgemeinde, die Fläche eigne sich aufgrund ihrer ruhigen Lage vordringlich für die Schaffung von Wohnraum sowie dem Wunsch der Gemeinde an dieser Stelle ein Wohngebiet zu entwickeln. Im Rahmen der Begutachtung wurde selbstverständlich das Emissionsverhalten sämtlicher Betriebe in der Umgebung des Planbereiches berücksichtigt.

Grundsätzlich wäre nach dem Trennungsgebot von der Entwicklung eines Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet abzusehen, allerdings bestätigt das o. g. Gutachten, dass im Änderungsbereich auch die Immissionsgrenzwerte für ein Wohngebiet weitestgehend eingehalten werden. Dies liegt vordringlich auch an den südlich vorhandenen Gewerbebetrieben, die im Rahmen der aufgestellten Bebauungspläne emissionskontingiert und auf "Mischgebietswerte" runtergeregelt wurden, was sicherlich auch in Hinblick auf zukünftig entstehende, schutzwürdige Nutzungen geschah.

Hinsichtlich bestehender Gewerbebetriebe, die nicht über einen Bebauungsplan eingeschränkt werden, wie bspw. Otto Wolf am Laischeweg ist festzuhalten, dass sich diese bereits in direkter Nachbarschaft mit Wohnbebauung/ einem Wohngebiet befinden und entsprechend Rücksicht nehmen müssen. Auch wenn durch die vorliegende Planung die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten und die Emissionsmöglichkeiten

³⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Klanze Nord" der Gemeinde Weyhausen*; März 2019; Hannover

in Richtung Nordosten eingeschränkt werden und zukünftig unter dem Aspekt des Verschlechterungsverbotes zu betreiben wären, stellt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans keine grundlegend neue Beeinträchtigung dar.

Sowohl der Recyclinghof als auch die mobile Brechanlage nordwestlich des Änderungsbereiches wurden zwischenzeitlich im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Begutachtung untersucht und die Ergebnisse im weiteren Verfahren der Abwägung zugrunde gelegt ⁴⁾.

Es ist hier nicht von einer Überschreitung der Immissionswerte auszugehen.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Hubschraubertiefflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, Seitens der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der Flächenkategorie der vorliegenden Änderung nicht geeignet immissionsschutzrechtliche Betrachtungsfälle auf die Umgebung auszulösen.

2.2 Belange der Landwirtschaft

Da die Wohnbauflächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen, wie Stäube, Gerüche, Geräusche, usw., die in das Plangebiet hineinwirken können, im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten. Besonders hinzuweisen ist auf die umliegende Flächenberegnung, die eine Lärmquelle darstellt und Sprühnebel erzeugt. Ebenso können solche Emissionen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb der Familie Volk herrühren und sind zu tolerieren. Grundsätzlich gehen von der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes südöstlich des Änderungsbereiches zum derzeitigen Zeitpunkt keine Emissionen aus, welche für die vorliegende Flächendarstellung problematisch wären.

Durch den Darstellungswechsel werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirtes theoretisch beschränkt. Diese Einschränkungen sind aber durch das Baugebiet "Klanze – Ost" sowie durch das auf Tappenbecker Gebiet bereits bestehende, faktische Wohngebiet ohnehin gegeben. Nach dem Schutzanspruch dieser Wohnbebauung hat sich der landwirtschaftliche Betrieb in seinem zulässigen Emissionsverhalten bereits jetzt zu richten. Die hinzukommende, geplante Bebauung stellt keine darüber hinausgehende, erhebliche Beschränkung dar. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Entwicklung des Baugebietes ohne Flächenbereitstellungen des in Rede stehenden landwirtschaftlichen Betriebes nur schwerlich oder gar nicht möglich wäre. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass diese Beeinträchtigungen wesentlich in Kauf genommen werden.

Eine Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Erreichbarkeit der angrenzenden, nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Hofstelle ist nicht zu erwarten. Es ist nicht geplant, dass die einzelnen Baugrundstücke vom Mühlenweg bzw. vom Sandweg sondern nur von internen Straßen erschlossen werden. Zudem werden Re-

⁴⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Stellungnahme zum Einfluss der Brechanlage im Norden und des Recyclinghofes (beide Fa. Otto Wolf GmbH) im Süden auf das geplante Wohngebiet Klanze Nord*; Juli 2020; Hannover

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

gelungen von der Gemeinde, analog zum Bebauungsplan "Klanze – Ost", zu den Einstellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen, damit die öffentlichen Verkehrsräume nicht ständig zugeparkt sind.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern vor Ort Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Anlass für die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen für die Gemeinde Weyhausen. Planerisches Ziel ist das Nebeneinander von Wohnen und gemischten Nutzungsformen vorzubereiten. Hierzu werden Flächen im Norden von Weyhausen überplant, die im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen gesichert sind. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel in Wohnbauflächen für die Bereiche, die lt. schalltechnischer Untersuchung als Wohnfläche festgelegt werden kann.

Es werden rd. 7,3 ha Fläche im Norden von Weyhausen überplant. Die Änderung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen bringt planungsrechtlich eine Reduzierung von versiegelten Flächen mit sich.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁵⁾
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁶⁾ ⁷⁾
- Schutz des Bodens ⁸⁾ ⁹⁾ ¹⁰⁾
- Schutz von Kulturgütern ¹¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹²⁾, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn ¹³⁾ und des Flächennutzungsplans der

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ DIN 18005

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁰⁾ Baugesetzbuch

¹¹⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)

¹³⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Samtgemeinde Boldecker Land sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene, so dass auf detaillierte Bilanzierungen verzichtet wird. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele und planungsrechtlichen Gegebenheiten zulässig und durchführbar ist.

Zusätzlich wurde zur Beurteilung der späteren Umsetzung des Baugebietes auf das im Rahmen des anhängigen Bebauungsplans erstellte artenschutzrechtliche Gutachten zurückgegriffen ¹⁴⁾.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand:

Der Plangeltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gebiet gemischte Baufläche dargestellt, diese würde so bestehen bleiben. Das bedeutet, dass Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Planbereich angesiedelt werden kann.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnbedarf könnte noch weniger befriedigt werden. Würde die Fläche bebaut werden wäre eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen für die gesamte Fläche erforderlich. Die Versiegelung in dem Planbereich wäre höher, eine Abstufung der Nutzungen wäre nicht gegeben.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

a) Schutzgut Mensch

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- DIN 18005
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Schalltechnische Untersuchung des Plangebietes von TÜV Nord

¹⁴⁾ Biodata GbR (Biologische Gutachten): *Bauleitplanung Weyhausen, LK Gifhorn Clanze-Nord*; Oktober 2018; **Braunschweig**

Im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung nur von einer Grundbedeutung für die Naherholung auszugehen.

Für die erstmals für bauliche Inanspruchnahmen vorbereiteten Flächen ist bei der weiteren Realisierung auf einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu achten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Realisierung bestehen hinreichende Möglichkeiten die Planung so zu gestalten, dass das Schutzgut Mensch angemessen beachtet ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Dabei ist hinsichtlich der Emissionen der Landwirtschaft klarzustellen, dass diese im ortsüblichen Maße hinzunehmen sind. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der künftigen Bewohner ausgehen, die jedoch nicht über das allgemeine Maß hinausgehen. Die schalltechnische Untersuchung des Plangebietes kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (Verkehrslärm) im gesamten Änderungsbereich eingehalten werden.

Die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch angrenzendes Gewerbe (gemäß Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne) überschreiten, bis auf einen 50 m breiten Streifen im Südwesten des Plangebietes am Tage um 3 dB, nicht die Richtwerte TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit für die Gebietskategorie.

Hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Nutzungen gibt die Planung explizit eine städtebauliche Abschichtung vor, es ist davon auszugehen, dass durch geeignete Maßnahmen des Schallschutzes auf den nachgelagerten Ebenen die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Im Ergebnis werden durch die gewählten Entscheidungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben.

Für die Flächen, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, wird eine naturnahe Eingrünung von Ortsrändern als Maßnahme formuliert, dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Kartenmaterial des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Artenschutzfachliches Gutachten der Firma Biodata GbR

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn weist dem Plangebiet lediglich eine Grundbedeutung für das Schutzgut zu.

Der Änderungsbereich ist den Naturräumen Lüneburger Heide und dem Weser-Aller Flachland zuzuordnen. Hier befinden sich die Landschaftseinheiten Süd und Ostheider Sandgebiet und das Aller- Oker Tal.

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet und an ein, im Bau befindliches, Baugebiet an.

Südöstlich, außerhalb des Plangebietes im benachbarten Baugebiet befindet sich der Mühlenteich mit Ufergehölzen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für das Baugebiet Klanze Nord Untersuchungen zu Brutvögeln, Amphibien und eine Kartierung der Biotoptypen durchgeführt. Diese Untersuchung baut auf den Erhebungen auf, die 2016

im südlich angrenzenden Bereich (Klanze-Ost) durchgeführt worden sind. Der Planbereich besteht demnach überwiegend aus Sandacker (AS), sowie einer kleinen Sportfläche im südöstlichen Bereich (PZS). Das Areal der ehemaligen Kiesgrube definiert sich aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHT), Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte, standortgerechter Gehölzbestände sowie dem naturfernen Stillgewässer. Angrenzend wurden überwiegend siedlungsgeprägte Biotopstrukturen durch Wege und Bebauung sowie Agrarnutzungen aufgenommen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass Wanderbeziehungen von Amphibien zwischen dem Mühlenteich am östlichen Gebietsrand besonders nach Westen bestehen. Für ein weiteres Laichgewässer auf privaten Grund südwestlich des Vorhabengebietes bestehen Funktionsbeziehungen nach Norden und Nordwesten. Das Vorhabengebiet stellt somit einen Teil des Wanderkorridors für 2 streng geschützte Arten (Kammolch und Knoblauchkröte) dar. Mit der Kreuzkröte wurde ein Einzelexemplar einer ebenfalls streng geschützten Art nachgewiesen. Für die Knoblauchkröte kann das Vorhabengebiet auch eine Funktion als Winterquartier aufweisen. Als CEF bzw. Kompensationsmaßnahmen werden der Erhalt von Wanderkorridore (im östlichen und westlichen Bereich) und eine Aufwertung von Landlebensräumen und Laichgewässern vorgeschlagen.

Die hohe Dichte der Feldlerche wird durch die Realisierung des Baugebietes ihren Lebensraum verlieren. Dieser Verlust muss ebenfalls durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen der vorliegenden Planung aufzunehmen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Fachgutachter sinnvoll fortzusetzen, um Tatverbotsbestände zu vermeiden.

c) Fläche

In der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden 6,4 ha gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen geändert, das hat zur Folge, dass eine geringere Bodenversiegelung als ursprünglich geplant entstehen wird.

Ca. 0,9 ha Landwirtschaftsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in Grünfläche mit Zweckbestimmung (Regenrückhaltung) geändert.

Insgesamt wird durch die Planung Fläche dem einen Nutzungszweck entzogen, dafür aber der Herstellung von wertvollem Gewerbe- und Wohnraum zugeordnet. Ein Ausgleich hierfür ist nicht möglich, da Fläche nicht vermehrt werden kann und nur begrenzt vorhanden ist. Im Ergebnis ist aber durch die Aufwertung und Kompensationsmaßnahmen davon auszugehen, dass für das Schutzgut nach der Umsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

d) Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Bodenübersichtskarte 1: 50.000

Das Plangebiet liegt in dem Bereich Bodengroßlandschaft 8 Geestplatten und Endmoränen. Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte ¹⁵⁾ weist der Änderungsbereich bezüglich der natürlichen Bodentypen eine Zweiteilung auf. Der westliche Bereich wird von Pseudogley-Braunerden, d. h. von Sand und lehmigen Sand über Lehm gebildet. Der östliche Planbereich wird von Podsol eingenommen, hier herrschen fein bis mittelkörnige Sande vor. Von den physikalischen Eigenschaften her, ist die Durchwurzelungstiefe der Böden gering. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung werden ebenfalls als gering eingestuft.

Durch die intensive Ackernutzung ist der natürliche Boden stark überprägt, seine Bedeutung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist durch die Überformung stark beeinträchtigt. Im Bodengutachten werden die Biotoptypen im Plangeltungsbereich bestimmt und entsprechend im weiteren Planverfahren in die rechnerische Bilanzierung eingearbeitet.

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

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

Allerdings ist im Zuge der Realisierung mit der erstmaligen Überbauung zu rechnen. Erfahrungsgemäß ist dies mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbunden, die allerdings durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

e) Schutzgut Wasser

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

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

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 300 m westlich befindet sich das Naturdenkmal Silbersee, südöstlich des Planbereiches und des Mühlenweges befinden sich kleinere Teiche.

Im Zuge der Bauleitplanung für benachbarte Flächen wurden Vorkommen der Knoblauchkröte vorgefunden. Für diese streng geschützte Art wurde im Rahmen der Bauleitplanung "Klanze-Ost" ein Ersatzbiotop im Bereich des Silbersees geschaffen. Zusätzlich ist im aktuellen Plangebiet ein Wanderkorridor einzurichten. Dies kann allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da die Flächennutzungsplanung nicht über das Instrument von Festsetzungen verfügt. Dieser wird sich positiv auf das Schutzgut auswirken, da es sich um eine nicht versiegelte Fläche handelt.

Der Grad der Beeinträchtigung, welcher aus dem Darstellungswechsel von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche resultiert, wird reduziert.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im geringen Bereich. Nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegt diese bei 151 –

¹⁵⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1: 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

200 mm/ Jahr ¹⁶⁾). Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist gering und lt. Landschaftsrahmenplan ist die Grundwassergefährdung gering.

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

Ziel der Planung ist, die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht zu beeinträchtigen. Dem Grundsatz nach ist bei dem vorgenommenen Darstellungswechsel von einer Verbesserung für das Schutzgut auszugehen, da die Bauflächenkategorien der vorliegenden Änderungsdarstellung hinsichtlich der Versiegelungsmöglichkeiten hinter dem bisher zulässigen Maß zurückbleiben. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung mit einer erstmaligen, baulichen Inanspruchnahme zu rechnen. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen, um eine Verschlechterung der Oberflächenwasser-Situation zu verhindern.

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

f) Schutzgut Klima/ Luft

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Der Plangeltungsbereich liegt in der Klimaregion des Geest- und Bördebereiches. Aufgrund seiner Lage ist er dem Übergangsbereich zwischen dem Klima bebauter Ortslagen und dem Freilandklima zuzuordnen.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene zum einen von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den angrenzenden Flächen stattfindende ordnungsgemäße Landwirtschaft auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch die nicht störenden gewerblich genutzten Flächen in den gemischten Bauflächen und den südlich angrenzenden, gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet.

Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Schutzgutes, da das Maß an planungsrechtlich zulässigen Versiegelungen und hinzukommender reduziert wird.

g) Schutzgut Landschaft

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

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

¹⁶⁾ Bodenübersichtskarte des Landkreises Gifhorn und des Umlandes Wolfsburg M 1: 100.000, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1971

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf das Schutzgut von geringer Bedeutung. Vom Grundsatz her führt der vorliegende Darstellungswechsel nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes, da das Maß an vorbereiteter, baulicher Inanspruchnahme reduziert wird.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises Gifhorn

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

Durch den Darstellungswechsel werden Bauflächen, die eine überwiegende gewerbliche Nutzung vorgesehen haben, geändert um einen stärkeren Fokus auf die Schaffung von Wohnraum zu legen. Es handelt sich bei beiden Formen der Inanspruchnahme um wertvolle Sachgüter, eine Beeinträchtigung liegt daher nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Boden-Wasserhaushaltes (Versiegelung- Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Arbeitsfunktion/ Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zum Arbeiten (Gewerbe im Mischgebiet) einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Entwicklung neuer Bebauungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber baurechtlich vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird Rechnung getragen, indem ein bereits mit gemischten Bauflächen geplanter Bereich mit Wohnbauflächen überplant wird. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

Vom Grundsatz her bereitet der vorliegende Darstellungswechsel eine planungsrechtliche Reduktion der baulichen Inanspruchnahme des Areals vor.

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

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes ist im Wesentlichen mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser zu rechnen. Die Verschlechterungen werden im Zuge der Umsetzung der Planung durch versiegelte Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude ausgelöst.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

Hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Klima/ Luft sowie bezogen auf das Landschafts- und das Ortsbild ist durch die Planung mit Beeinträchtigungen zu rechnen, diese werden aber aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen bzw. der Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für die südöstlich außerhalb des Planbereiches vorkommende, gefährdete Knoblauch-Kröte ist im Zusammenhang mit der angrenzenden Bauleitplanung eine Aufwertung des Ausweich-Biotops am Silbersee bereits erfolgt und die Festsetzung eines Wanderkorridors im Rahmen der anhängigen Bebauungsplanung erforderlich, da durch die Überplanung ein essentieller Bestandteil des Lebensraums für die Amphibienart verloren geht. Durch die vorgezogene Maßnahme werden die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verhindert.

Sollte der naturschutzfachliche Ausgleich nicht vollständig im Baugebiet umgesetzt werden können, kann auf planexterne Flächen zurückgegriffen werden. Die Eingriffsregelung wird hier abschließend bei der weiteren Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Es ist darauf zu achten, dass die Eingriffsregelung in angemessenem Umfang beachtet wird. Am Übergang zur freien Landschaft ist auf eine adäquate Einbindung in das Landschaftsbild zu achten. Dem Immissionsschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen kann durch die Entwicklung einer Hecke am Nordrand des Plangebietes Rechnung getragen werden.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Nordwesten von Weyhausen sind gem. Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Siedlungserweiterung wäre an diesem Standort sinnvoll, es ist aber zurzeit nicht möglich die landwirtschaftlich genutzte Fläche zu erwerben. Südlich von Weyhausen ist eine Siedlungserweiterung aufgrund der Naturschutzgebiete und des Hochwasserschutzes nicht möglich.

Da es sich bei der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht um die Ausweisung neuer Siedlungsfläche sondern um die Darstellungsänderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche handelt, besteht für dieses Vorhaben keine andere Planungsmöglichkeit.

Zum Schutz der bestehenden, südlich des Mühlenweges, angrenzenden Gewerbebetriebe wird im südwestlichen Bereich gemischte Baufläche belassen.

3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Schwere Unfälle oder Katastrophen sind für den Planbereich nicht zu erwarten.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Vorfeld der vorliegenden Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis hier im Umweltbericht wiedergegeben wird. In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Die Bestandserfassung erfolgte auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB schutzgutbezogen. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Die Samtgemeinde Boldecker Land hat auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind in die Planung mit eingeflossen.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Da der Flächennutzungsplan kein verbindlicher Bauleitplan ist, ist eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die der Flächennutzungsplan vorbereitet nicht möglich.

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Samtgemeinde Boldecker Land gemeinsam mit der Gemeinde Weyhausen in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen der anschließenden Bebauungsplanverfahren und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Ein entsprechendes Konzept wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass für die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnraum für die Gemeinde Weyhausen.

Hierzu werden Flächen im Nordosten von Weyhausen überplant. Diese werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt, sind aber bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gesichert. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel für einen Teilbereich in Wohnbaufläche. Zur Wahrung gewerblicher Interessen und der Ausbildung einer Abstufung von Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen Richtung Ortsrand, wird nördlich des Mühlenweges ein Teil der gemischten Bauflächen belassen.

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

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist vorhabenbedingt von erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter auszugehen. Infolge der Flächennutzungsplanung wird das Maß an zulässigen Eingriffen allerdings reduziert. Im Zuge der Umsetzung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen zu rechnen.

Für die südlich des Plangebietes vorkommende, gefährdete Knoblauch-Kröte wurde im Zuge des Fachbeitrages Arten und Biotope die Schaffung von Wanderkorridore vorgeschlagen, da durch die Überplanung ein essentieller Bestandteil des Lebensraums für die Amphibienart verloren geht. Durch die vorgezogene Maßnahme kommen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht zum Tragen.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Boldecker Land: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Biologischer Fachbeitrag; Büro Biodata
- Bautechnisches Bodengutachten; Ingenieurbüro BGA
- Schalltechnische Gutachten TÜV Nord.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

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

Die Erschließung der Änderungsbereiche kann vollständig aus dem vorhandenen Straßennetz in der Gemeinde Weyhausen und aus dem neu geplanten Straßennetz "Klanze - Ost" erfolgen. Die innere Erschließung der Gebiete wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sein.

5.0 Flächenbilanz

Gebietskategorie	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	6,4 ha	88 %
Grünfläche	0,9 ha	12 %
Änderungsbereiche	7,3 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Grundwasserschutz

Der **Landkreis Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 08.10.2019 mit, dass bei der späteren Umsetzung des Baugebietes die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiSTWaG) zu berücksichtigen sind.

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 08.10.2019 mit, dass im weiteren Verfahren die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr zu beurteilen (öffentliche Verkehrsfläche) sind. Es sind die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung diesbezüglich zu erläutern.

Mit Schreiben vom 05.09.2019 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

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

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

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

Das für den hydraulisch unterhalb liegenden Bereich Weyhausens aus der Vergangenheit Probleme mit der Niederschlagswasserbeseitigung bekannt sind und eine intensive Prüfung der Entwässerungssituation notwendig ist, teilten die **Wolfsburger Entwässerungsbetriebe** in ihrer Stellungnahme 30.09.2019 mit. Neben der erforderlichen Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers ist ein besonderes Augenmerk auf die schadlose Ableitung von Starkregenereignissen zu legen, Notwasserwege sind aufzuzeigen.

Aus diesem Grund sieht die WEB die Aussagen zur geplanten Versickerungsfläche, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes getroffen wurden, kritisch.

Die Erhaltung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche sowie die Ergänzung der Nutzung der Fläche als Renaturierungsmaßnahme um die zusätzliche Regenwasserbewirtschaftung wird seitens der WEB angezweifelt. Damit eine dauerhafte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, muss die Versickerungsanlage als technische Anlage betrieben und unterhalten werden können. Die Versickerungsfähigkeit hängt maßgeblich davon ab, wie sehr die Fläche durch Laub und Sedimente zugesetzt wird. Bäume direkt über der Versickerungsfläche verringern die Wirksamkeit der Anlage erheblich, so dass es schneller zu einem Versagen der Anlage kommen kann.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage ist daher der Bewuchs direkt am Becken zu begrenzen sowie eine Zuwegung zur Unterhaltung der Böschungen und der Sohle (Mähen, Abschälen der abgesetzten Feststoffe) und eine Umfahrung des Beckens erforderlich. Wenn dies in der Anlage nicht gewährleistet ist, ist eine Niederschlagsentwässerung des geplanten Baugebiets nicht möglich.

Die Schmutzwasserversorgung kann über die Verlängerung des bestehenden Ortsnetzes erfolgen.

- Abwurfkampfmittel

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst, RD Hameln-Hannover** weist in seiner Stellungnahme vom 10.09.2019 darauf hin, dass aufgrund mangelnder Informationen (Luftbilddauswertung, Sondierung) eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nicht bescheinigt werden kann, es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Ein konkreter Hinweis auf eine Belastung der Flächen durch Abwurfkampfmittel oder Munitionsreste besteht aber nicht.

- Arten- und Umweltschutz

Mit Stellungnahme vom 16.09.2019 weist die **Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände** auf Folgendes hin:

Für die nachrangigen Verfahren weisen wir darauf hin, unbedingt solch eine Straßenbeleuchtung zu wählen, die aufgrund ihrer technischen Eigenschaften am wenigsten insektenstörend wirkt (siehe z. B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen 03/2012).

Und zweitens machen wir darauf aufmerksam, dass die flächige Abdeckung mit Kieseln oder anderen mineralischen Substraten gemäß § 9 (2) Niedersächsischer Bauordnung unzulässig ist. Dies könnte man gegenüber den zukünftigen Eigentümern mit einem eindeutigen Hinweis in den Textlichen Festsetzungen klarstellen.

- Altablagerungen

Die **Untere Immissionsschutz- und Bodenbehörde** hat mit Schreiben vom 07.04.2020 darauf hingewiesen, dass der Planung nur zugestimmt werden kann, wenn eine schadlose Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt ist. Da im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Abfallablagerungen nicht ausgeschlossen werden können wird empfohlen, die Fläche im Rahmen der Umsetzung der Planung durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schürfe, Rammkernsondierungen) auch auf ihre stofflichen Eigenschaften zu untersuchen. Die abfallrechtlichen Anforderungen bleiben von dieser Stellungnahme unberührt; im Rahmen der Umsetzung angetroffene Abfälle sind ordnungsgerecht zu entsorgen.

- Erdfallgefährdung und Baugrund

Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund der Planungsfläche mitunter in einer Tiefe, in der lokal Verkarstung auftreten kann (irreguläre Auslaugung). Bisher sind – auch in der weiteren Umgebung der Planungsfläche – jedoch keine Schadensfälle durch Erdfälle bekannt. Formal ist das Planungsgebiet daher in die Erdfallgefährdungskategorie 1 bis 2 einzustufen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

(Stellungnahme des **Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** vom 03.04.2020)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 03.09.2019 bis zum 04.10.2019 in den Amtsräumen der Samtgemeinde Boldecker Land während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.10.2019 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 09.03.2020 bis zum 16.03.2020 stattgefunden, als diese coronabedingt unterbrochen werden und die Verwaltung für Besucherverkehr schließen musste. Aufgrund der einsetzenden Corona-Krise wurde die öffentliche Auslegung dann vom 29.06.2020 bis 30.07.2020 erneut durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 06.03.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Flächennutzungsplan ist gem. § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8.1 Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist die planerische Vorbereitung zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnraum für die Gemeinde Weyhausen.

Hierzu wird eine Fläche im Norden von Weyhausen überplant. Diese wird landwirtschaftlich genutzt, ist aber bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gesichert. Nun erfolgt aus aktuellem Planungsanlass ein Darstellungswechsel in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Gemäß § 2 BauGB haben die Plangeber bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans – es wird nicht zwischen Baugebieten, Verkehrsflächen oder privaten Freiflächen differenziert – wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt. Neben den reinen Planwerken wurde auf entsprechende Fachgutachten aus der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen. Insgesamt geprüft wurden die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftspflege, der Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

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

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

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

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Artenschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zu Bodenbelastungen, zum Immissionsschutz sowie zu den Belangen der Landwirtschaft vorgebracht. Die vorgetragenen Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 7.0 der Begründung zu entnehmen.

Artenschutz

Südöstlich, außerhalb des Plangebietes im benachbarten Baugebiet befindet sich der Mühlenteich mit Ufergehölzen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für das Baugebiet Klanze Nord Untersuchungen zu Brutvögeln, Amphibien und eine Kartierung der Biotoptypen durchgeführt. Diese Untersuchung baut auf den Erhebungen auf, die 2016 im südlich angrenzenden Bereich (Klanze-Ost) durchgeführt worden sind.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass Wanderbeziehungen von Amphibien zwischen dem Mühlenteich am östlichen Gebietsrand besonders nach Westen bestehen. Für ein weiteres Laichgewässer auf privaten Grund südwestlich des Vorhabengebietes bestehen Funktionsbeziehungen nach Norden und Nordwesten. Das Vorhabengebiet stellt somit einen Teil des Wanderkorridors für 2 streng geschützte Arten (Kammolch und Knoblauchkröte) dar. Mit der Kreuzkröte wurde ein Einzelexemplar einer ebenfalls streng geschützten Art nachgewiesen. Als CEF bzw. Kompensationsmaßnahmen werden der Erhalt von Wanderkorridore (im östlichen und westlichen Bereich) und eine Aufwertung von Landlebensräumen und Laichgewässern vorgeschlagen.

Die hohe Dichte der Feldlerche wird durch die Realisierung des Baugebietes ihren Lebensraum verlieren. Dieser Verlust muss ebenfalls durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen der vorliegenden Planung aufzunehmen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Fachgutachter sinnvoll fortzusetzen, um Tatverbotsbestände zu vermeiden.

Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Umsetzung wird das von der Fläche abfließende Oberflächenwasser aufgrund der erstmaligen Versiegelungen zunehmen. Eine zusätzliche Belastung der umliegenden Vorfluten ist im Rahmen der Planung zu vermeiden. Unter Bezugnahme auf die ohnehin bereits angespannte Situation der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort bei Starkregenereignissen, weist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung am westlichen Rand eine Grünfläche für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung aus. Da das Gebiet eine natürliche Höhenentwicklung von West nach Ost aufweist, ist eine Abführung des Oberflächenwassers nach Westen geeignet. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Tagebau, die Fläche ist weitestgehend renaturiert. Das Oberflächenwasser soll gesammelt hier eingeleitet und sukzessive versickert werden. Berechnungen zur Dimensionierung der Regenrückhaltung, erforderliche Maßnahmen und Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplans zu klären. Das Bewirtschaftungskonzept wird in Abstimmung mit dem Bodengutachter und den zuständigen Entwässerungsbetrieben erarbeitet.

Bodenbelastungen

Da im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Abfallablagerungen nicht ausgeschlossen werden können wird empfohlen, die Fläche im Rahmen der Umsetzung der Planung durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schürfe, Rammkernsondierungen) auch auf ihre stofflichen Eigenschaften zu untersuchen. Die abfallrechtlichen Anforderungen bleiben von dieser Stellungnahme unberührt; im Rahmen der Umsetzung angetroffene Abfälle sind ordnungsgerecht zu entsorgen.

Immissionsschutz

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan "Klanze – Nord" vorgenommen, um die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm zu berechnen und zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wird in der Darstellungsänderung eine abgeschichtete Gliederung der Bauflächen gemäß Baunutzungsverordnung vorgenommen. Da die Flächen durch die Emissionsquelle der vorhandenen Gewerbebetriebe vorbelastet sind werden Bauflächen gestaffelt von der Emissionsquelle mit steigendem Schutzanspruch ausgewiesen.

Die angestoßene Flächennutzungsplanänderung beruht auf dem Schallgutachten sowie auf der Ansicht der Samtgemeinde, die Fläche eigne sich aufgrund ihrer ruhigen Lage vordringlich für die Schaffung von Wohnraum sowie dem Wunsch der Gemeinde an dieser Stelle ein Wohngebiet zu entwickeln.

Grundsätzlich wäre nach dem Trennungsgebot von der Entwicklung eines Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet abzusehen, allerdings bestätigt das o. g. Gutachten, dass im Änderungsbereich auch die Immissionsgrenzwerte für ein Wohngebiet weitestgehend eingehalten werden.

Sowohl der Recyclinghof als auch die mobile Brechanlage nordwestlich des Änderungsbereiches wurden zwischenzeitlich ebenfalls untersucht und die Ergebnisse im weiteren Verfahren der Abwägung zugrunde gelegt. Es ist hier nicht von einer Überschreitung der Immissionswerte auszugehen.

Belange der Landwirtschaft

Da die Wohnbauflächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen, wie Stäube, Gerüche, Geräusche, usw., die in das Plangebiet hineinwirken können, im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten. Besonders hinzuweisen ist auf die umliegende Flächenberegnung, die eine Lärmquelle darstellt und Sprühnebel erzeugt. Ebenso können solche Emissionen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb der Familie Volk herrühren und sind zu tolerieren. Grundsätzlich gehen von der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes südöstlich des Änderungsbereiches zum derzeitigen Zeitpunkt keine Emissionen aus, welche für die vorliegende Flächendarstellung problematisch wären.

Des Weiteren wurde im Planverfahren Hinweise und Anregungen zur Ver- und Entsorgung, zum Immissionsschutz, zu den geplanten Anpflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen usw. vorgebracht die um Gegenstand der Abwägung gemacht wurden und im Zuge des Feststellungsbeschlusses durch die Samtgemeinde beschlossen wurden.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 bis einschließlich 16.03.2020 sowie vom 29.06.2020 bis 30.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 16.12.2021 durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Weyhausen, den 06. Jan. 2022

gez. D. Ehrhoff
(Samtgemeindebürgermeister)

Siegel