

Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans

Feststellungsbeschluss

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.Eng. Ing. C. van Giesen;
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Samtgemeinde Wesendorf, 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 der Planung	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Groß Oesingen (Blatt 1.0)	8
2.2 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz (Blatt 1.4)	9
2.3 Mitgliedsgemeinde Ummern, Ortsteil Ummern (Blatt 3.0)	11
2.4 Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Wahrenholz (Blatt 5.0)	15
2.5 Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißes Moor (Blatt 5.3)	16
2.6 Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißenberge (Blatt 5.4)	18
2.7 Natur und Landschaft	20
2.8 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	28
2.9 Bodenschutz	30
2.9.1 Baugrund	31
2.9.2 Altlasten, Ablagerungen und Kampfmittel	32
2.9.2 Bergbaurechtliche Belange	33
2.10 Denkmalschutz	35
2.11 Landwirtschaft und Schallimmissionen	36
2.12 Hochwasserschutz und Gewässerschutz	37
2.13 Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung	37
2.14 Umweltschutz und Artenvielfalt	38
2.15 Erneuerbare Energien, Photovoltaik, Solarthermie, Solargründach	38
3.0 Umweltbericht	39
3.1 Einleitung	39
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	39
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	40
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	41
3.2.1 Beschreibung und Entwicklungsprognose / Bewertung der Umweltauswirkungen	41
3.3 Zusatzangaben	68
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	68
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	69
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
3.4 Quellenangaben	73
4.0 Nachweis über die Wohnbauflächen	74
4.1 Bauflächenentwicklung	74
5.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	78
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	81
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	83
8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	84
9.0 Verfahrensvermerk	86

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt zentral im Landkreis Gifhorn innerhalb des Städtedreiecks Gifhorn, Wittingen und Celle und gehört zur naturräumlichen Region der Lüneburger Heide. Zurzeit hat die Samtgemeinde etwa 15.724 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2022). Sie grenzt unmittelbar nördlich an das Gifhorer Stadtgebiet und westlich an das Wittinger Stadtgebiet an. Südwestlich des Samtgemeindegebietes befindet sich die Samtgemeinde Meinersen, südöstlich die Gemeinde Sassenburg und nördlich die Samtgemeinde Hankensbüttel. Im Westen liegt die Samtgemeinde Lachendorf, die dem Landkreis Celle angehört.

Die Sammel-Änderung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung einer "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" in Groß Oesingen, einer "Sonderbaufläche Wochenendplatz" in Zahrenholz, einer "Wohnbaufläche" in Ummern Ost, einer "Gemischte Baufläche und einer Grünfläche" in Ummern West, einer "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (Erweiterung der G)" in Wahrenholz, einer "Wohnbaufläche in der Siedlung Weißes Moor, einer "Wohnbaufläche", einer "Gemischten Baufläche" und einer "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Weißenberge schaffen zu können.

Die vorliegende Planung betrifft insgesamt rd. 19,82 ha an Fläche. Dabei handelt es sich bei ca. 6,36 ha um bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen, davon rd. 5,58 ha für eine bauliche Nutzung. Die nun angestrebte bauliche Nutzung der in dieser Änderung ausgewiesenen Flächen beträgt rd. 15,51 ha. Es werden daher 9,93 ha Ackerflächen neu herangezogen, allerdings bleibt die Sonderbaufläche für den Landwirtschaftlichen Freizeit- und Erholungspark zum Großteil weiterhin der Natur erhalten, da hier auf rd. 4,61 ha die Hauptnutzung als Anbaufläche für Obstgehölze erhalten bleibt, in die bauliche Anlagen, wie ein Spielplatz oder eine Aufenthaltsfläche für Besucher eingelagert werden.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LRÖP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RRÖP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei sind die im LRÖP festgelegten Ziele der Raumordnung in die Festlegungen der RRÖP ebenfalls als Ziele der Raumordnung zu übernehmen.

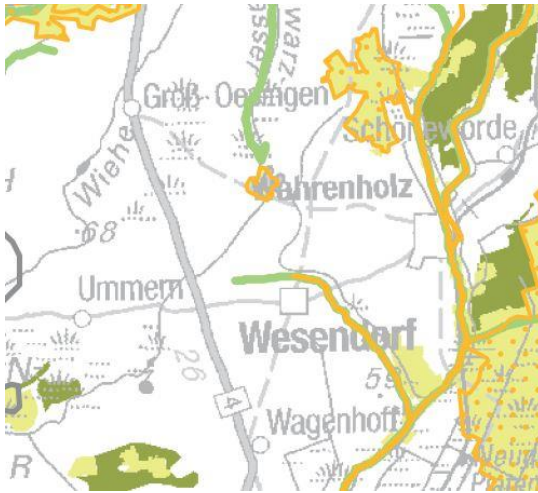
Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "bei [...] raum-bedeutenden Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

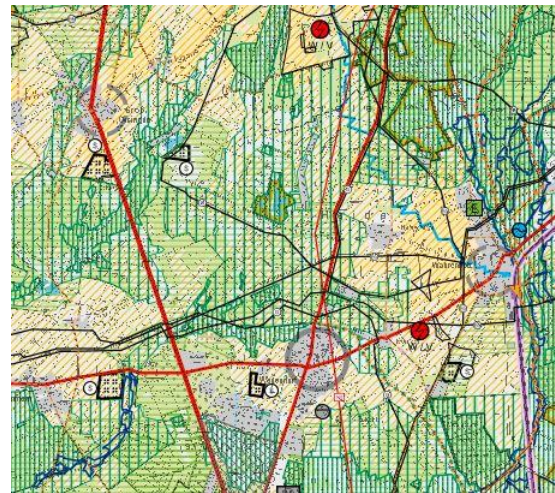
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegt. Die festgelegten Sachverhalte werden jeweils mit Verweis auf das Kapitel der beschreibenden Darstellung genannt.

Landes-Raumordnungsprogramm



Landesraumordnungsprogramm Braunschweig 2022 (Anlage 7)



Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig: RROP 2008 & 1. Änd. RROP 2008

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 ¹⁾ sind im Gemeindegebiet u.a. folgende Ziele der Raumordnung im Hinblick auf die vorliegende Planung zeichnerisch festgelegt. Folgende Zielvorgaben stellt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Samtgemeinde Wesendorf und Umgebung dar:

- Das Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße" (4.1.3) der Bundesstraße B4 zentral im Samtgemeindegebiet in Nord-Süd Richtung
- Das Vorranggebiet "sonstige Eisenbahnstrecke" (4.1.2) auf der Strecke Gifhorn – Wieren im Osten des Samtgemeindegebietes in Nord-Süd Richtung
- Das Vorranggebiet "Schifffahrt" (4.1.4) für den Elbe-Seiten-Kanal im Osten des Samtgemeindegebietes ebenfalls Nord-Süd-Richtung
- Die nächstgelegenen Vorranggebiete "Natura 2000" (3.1.3) sind das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet "Großes Moor" und FFH-Gebiet "Ise mit Nebenbächen" im Osten, die zentral gelegenen FFH-Gebiete "Rössenbergheide-Külsenmoor, Heiliger Hain" und "Teichgut in der Oerreler Heide", sowie "Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)" im Norden des Samtgemeindegebietes
- Vorranggebiete "Biotopverbund" (3.1.2) sind neben den genannten Natura 2000-Gebieten weitere Abschnitte der Ise-Nebenflüsse wie der Beberbach bei Wesendorf, der Sothbach bei Zahrenholz, der Sauerbach bei der Siedlung Weißes Moor, sowie zentral in der Samtgemeinde das Schwarzwasser bei der Siedlung Teichgut sind
- Drei Vorranggebiete für die "Torferhaltung" im Umkreis der Bundesstraße B4.

In der Fortschreibung des neuen LROP bleiben die Geltungsbereiche unverändert. Lediglich die grünen Bereiche der Biotope, auch die linienförmigen sind farblich in Gelb dargestellt.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)

Regionalplanung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Samtgemeinde Wesendorf das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP Braunschweig 2008) samt seiner 1. Änderung (letztere hat die Weiterentwicklung der Windenergienutzung zum Inhalt). Des Weiteren wurde im Mai 2018 die Neuaufstellung des RROP beschlossen. Die Planung steht am Anfang: zurzeit werden die abgefragten Planungsgrundlagen ausgewertet und daraus ein erster Entwurf entwickelt. ²⁾

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt im ländlich strukturierten Raum, wobei der Zentralort Ortsteil Wesendorf die Funktion des Grundzentrums hat. Grundzentrale Teilfunktionen erfüllen die Ortsteile Groß Oesingen und Wahrenholz.

Die Standorte der Grundzentren im Großraum Braunschweig übernehmen in den ländlichen Regionen Versorgungsfunktionen, die in der Regel auf das jeweilige Samt- oder Einheitsgemeindegebiet ausgerichtet sind. Für die hier ansässige Bevölkerung soll die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Diensten, Einzelhandelsbetrieben, Ärzten und Apotheken sichergestellt werden. An diesen Standorten soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten einhergehen, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um in den ländlichen Regionen leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten. (Begr. zu II 1.1.1 (8))

Mit der 44. Änderung sollen nachfolgend dargestellte Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf wurde am durch den Rat der Samtgemeinde Wesendorf beschlossen. Die Änderung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung einer "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" in Groß Oesingen, einer "Sonderbaufläche Wochenendplatz" in Zahrenholz, einer "Wohnbaufläche" in Ummern Ost, einer "Gemischte Baufläche und einer Grünfläche" in Ummern West, einer "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (Erweiterung der Grundschule)" in Wahrenholz, einer "Wohnbaufläche in der Siedlung Weißes Moor, einer "Wohnbaufläche", einer "Gemischten Baufläche" zur Absicherung eines Hallenneubaus, die mit dem angrenzenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark“ im Nutzungszusammenhang steht und einer "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Weißenberge schaffen zu können. Ganz im Westen der Änderungsflächen wird eine Fläche für eine Nahversorgung neu ausgewiesen. Hier soll ein Hackschnitzelkraftwerk entstehen, dass die Ortslage Weißenberge mit Nahwärme versorgen soll.

Eine Auseinandersetzung mit den festgelegten Zielen der Raumordnung erfolgt im Rahmen der Begründung (Kapitel 2.0 Planinhalt/ Begründung).

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: 2008, 1. Änderung für den Großraum Braunschweig, in Kraft getreten am 05.05.2008,
1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" des RROP Braunschweig 2008. In Kraft getreten am 02.05.2020
Neuaufstellung des RROP Großraum Braunschweig. Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018, bekanntgemacht am 07.05.2018

– ÖPNV

Die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte kann darüber hinaus zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und durch die Verknüpfung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zumindest partiell zur Verkehrsvermeidung beitragen. Die zentralen Orte übernehmen daher neben ihrer klassischen Versorgungsfunktion eine herausragende Rolle im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Wohnsiedlungsbereich, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht. Zentrale Orte, die über Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV und gleichzeitig Verknüpfungspunkte zum flächenerschließenden ÖPNV verfügen, sind wichtige Konzentrationspunkte der Siedlungsentwicklung. Die Nutzung des ÖPNV trägt zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs bei. (Begr. zu 1.1. (1-4))

Generell achten die Samtgemeinde und die Mitgliedsgemeinden in der vertiefenden Umsetzung darauf, dass die neu ausgewiesenen Flächen auch durch ÖPNV erschlossen werden. Ggf. kann auch mit den Betreibergesellschaften verhandelt werden, neue Haltepunkte mit einzuplanen oder Strecken geringfügig zu erweitern.

Jedoch handelt es sich bei der Samtgemeinde Wesendorf um eine großflächige Samtgemeinde in den ländlichen Regionen. Bei den ausgewiesenen Flächen kann ein Anschluss an das ÖPNV-Netz gewährleistet werden, obwohl die Anzahl der Fahrten sehr gering ist. Daher sind hier zum Teil größere Wegstrecken und eine geringe Busfrequenz des ÖPNV in Kauf zu nehmen. Vor diesen Hintergrund haben die Gemeinden der Samtgemeinde im Jahr 2016 den Bürgerbus ins Leben gerufen, der hauptsächlich die ÖPNV Haltestellen angefahren hat und damit die zeitliche Taktung der Fahrten erhöhte. Dieser wurde mittlerweile von dem Flexobus der VLG im Gebiet Wesendorf / Wahrenholz abgelöst. Dieser fährt von Montag bis Freitag in den Zeiten von 5:30 bis 22:30, Samstags- und Sonntagmorgens startet er etwas später. Im Gebiet Wahrenholz/ Wesendorf gibt es über 120 flexo Stops, die angefahren werden. Der Bus funktioniert nach dem Prinzip des Rufbusses. Damit bestehen jetzt umsteigefreie Direktverbindungen in der Samtgemeinde Wesendorf mit Anschluss an die Züge in Richtung Gifhorn und Braunschweig sowie an die Züge in Richtung Wittingen und Uelzen und Anschluss in Wesendorf von der RegioBus-Linie 100 sowie zur Linie 102 von und nach Gifhorn.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf bezieht sich auf die Mitgliedsgemeinde Gemeinde Wesendorf. Sie wird aus der wirk-samen Fassung des 43. Flächennutzungsplans entwickelt

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf wird auf einer Planunterlage M. 1:10.000 nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung angefertigt. Sie entspricht der Kartengrundlage des "Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)" und ist ein Quellenauszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021. Ferner wird die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 2017 mit den Änderungen aus dem Jahre 2021 (BauNVO 2021) berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Änderung sollen überwiegend bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in der Ortsrandlage, Veränderungen bestehender Situationen und Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um den wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf für die Gemeinden Groß Oesingen, Ortsteile Groß Oesingen und Zahrenholz, Gemeinde Ummern, Ortsteil Ummern und Gemeinde Wahrenholz, Ortsteile Wahrenholz, Weißes Moor und Weißenberge zu ändern und den notwendigen gemeindlichen Bedürfnissen und Zielen anzupassen.

In Ortslage von Groß Oesingen soll auf einer bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Westen) und einer Gemischten Baufläche M (Osten) (ca. 0,38 ha) künftig auf ca. 0,33 ha eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten" und ca. 0,05 ha eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der zukünftigen Sonderbaufläche "Wochenendplatz" liegt außerhalb der bebauten Ortslage im Südosten von Zahrenholz und war im östlichen Teil als Sonderbaufläche Campingplatz bereits erfasst. Die Fläche ist ca. 4,21 ha groß, davon entfallen ca. 4,12 ha auf die Sonderbaufläche "Wochenendplatz" und 0,09 ha auf die kleine Wasserfläche im Bestand.

In der Gemeinde Ummern, Ortsteil Ummern, soll im Süden der bebauten Ortslage Ummern - Ost eine landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche (W) umgewidmet werden soll liegt im. Sie umfasst eine Größe von ca. 3,42 ha. Westlich von Ummern – zwischen Ummern und Steinberg - liegt der zukünftige Geltungsbereich für eine gemischte Baufläche (M) mit einer Größe von 0,61 ha und einer kleinen Grünfläche, ca. 0,10 ha.

In der Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Wahrenholz soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" in der Mitte der bebauten Ortslage von Wahrenholz die bestehende Grundschule um ca. 0,25 ha erweitern und wird daher von einer gemischten Baufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" umgewidmet.

Im Ortsteil Weißes Moor der Gemeinde Wahrenholz soll der bebauten Ortsteil, der nur aus gemischten Bauflächen besteht, um eine Wohnbaufläche erweitert werden, dafür soll eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden. Der Änderungsbereich beträgt ca. 1,22 ha.

Im Ortsteil Weißenberge, ebenfalls in der Gemeinde Wahrenholz, soll im Süden der Ortslage im Zusammenhang mit dem geplanten Betriebshof eines Obstbauern, der ein Konzept zur Besichtigung des Anbaus im Rahmen der Freizeitgestaltung anbietet, planungsrechtlich abgesichert werden. Der Betriebshof wird dabei als gemischten Baufläche dargestellt, die zu besichtigenden Anbauflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark“. Angrenzend wird eine Wohnbaufläche mit benachbarter Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) entwickelt werden. Nördlich des Betriebsgeländes soll eine bestehende Grünfläche umgewidmet werden und die Zweckbestimmung "Spielplatz" erhalten.

Die Wohnbaufläche beträgt ca. 2,13 ha, die gemischte Baufläche ca. 1,48 ha, die Grünfläche ca. 1,00 ha, die Fläche für Nahwärme ca. 0,41 ha und die Sonderbaufläche ca. 4,61 ha. Die Bauflächen werden dabei zum größten Teil aus einer landwirtschaftlichen Fläche entwickelt. Für die Grünfläche erfolgt eine Umwidmung in der Nutzung.

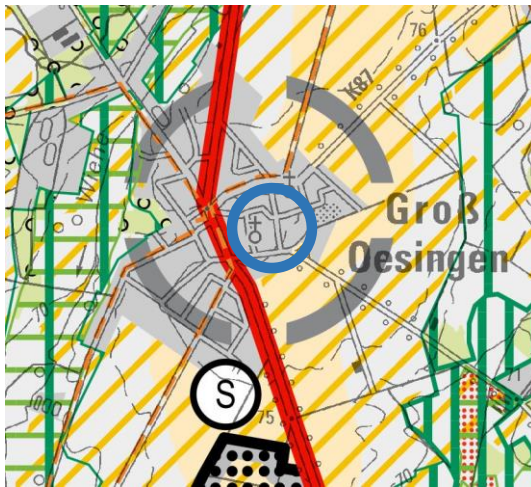
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

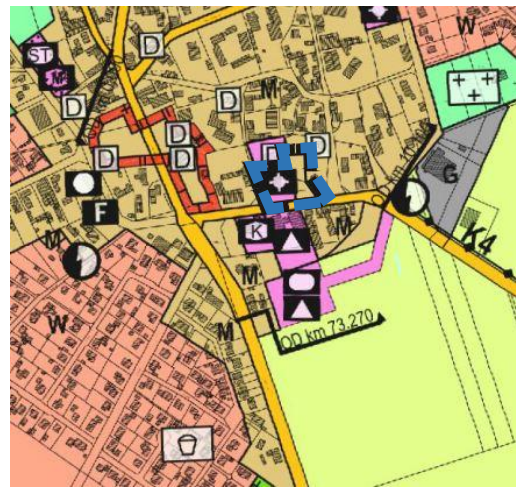
2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Groß Oesingen (Blatt 1.0)

Fläche für Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB



Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig: RROP 2008 & 1. Änd. RROP 2008



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, wirksame Fassung

Die von der 44. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs, nördlich der bestehenden Kita. Die neue Fläche grenzt im Süden an die Ortsdurchfahrt K 4 (Schulstraße). Die Bebauung bildet einen lockeren Bestand, der in der Mitte (östliche Seite der neuen Fläche) durch eine größere, zusammenhängende Gehölzstruktur dominiert wird.

Hier soll das kirchliche Gemeindehaus zu einer Kita und Krippe umgebaut werden. Bisher war dort übergangsweise bereits eine Kitagruppe untergebracht. Es wird dafür auf dem ehemaligen Gelände der Kirche und östlich auf einer, bisher als gemischte Baufläche erfassten Fläche, eine Erweiterung der bestehenden Kita in räumlicher Nähe realisiert werden. Daher wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Zweckbestimmung von für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienend als mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten" planungsrechtlich gesichert werden. Auf der gemischten Baufläche erfolgt eine Änderung in Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten" und eine Restfläche, die weiterhin zur Kirche gehört wird als Zweckbestimmung für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienend neu dargestellt.

Die Gemeinde Groß Oesingen geht damit ihrer Aufgabe nach, erforderliche Kindergartenplätze für die Gemeinde zu schaffen, da nach § 24 SGB VIII des Sozialgesetzbuches (SGB VIII), Aches Buch, Kinder- und Jugendhilfe Kinder einen Anspruch auf Förderung in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege haben. Gleichzeitig wird sie ihrer grundzentralen Teilfunktion gerecht, wonach in diesen Ortslagen auch soziale Infrastruktur bereitgestellt werden soll. Hier bietet sich praktischerweise die schon vor-

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

handene Bushaltestelle "Schule" (Schulstraße) an, die mit unterschiedlichen Linienbussen erreicht bzw. von wo aus andere Ortsteile bzw. Schulen erreicht werden können.

Folgende, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betreffende Darstellungen sind im RROP enthalten:

- Funktionszuweisung "Standort mit grundzentralen Teilfunktionen" II 1.1.1 (9)
- Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich zu II 1.1
- Vorbehaltsgebiet "Trinkwassergewinnung" III 2.5.2 (7)

Nördlich und westlich des Änderungsbereichs verläuft das lineare Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren" III 2.4 (12) / (13) und IV 1.5 (2) im Westen sowie das Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße" IV 1.4 (2), die B4 im Westen.

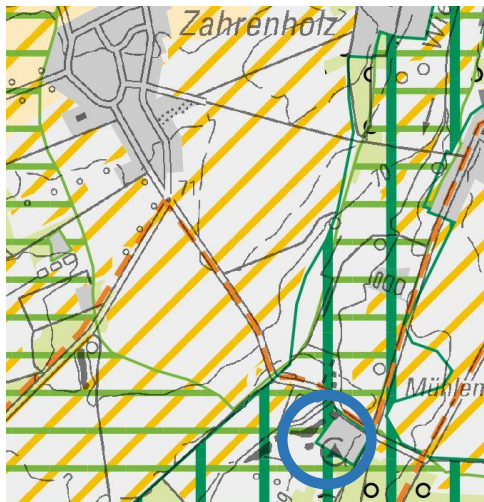
Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über eine Anbindung an die im Süden anschließende Schulstraße (K 4) oder über den Kirchweg.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP liegt die neue Fläche ca. 180 m nördlich des Vorbehaltsgebiets "Landwirtschaft" und ca. 150 m östlich der Vorranggebiete "Hauptverkehrsstraße" und "Regional bedeutsamer Wanderweg", sodass hier keine Belange des RROP berührt werden.

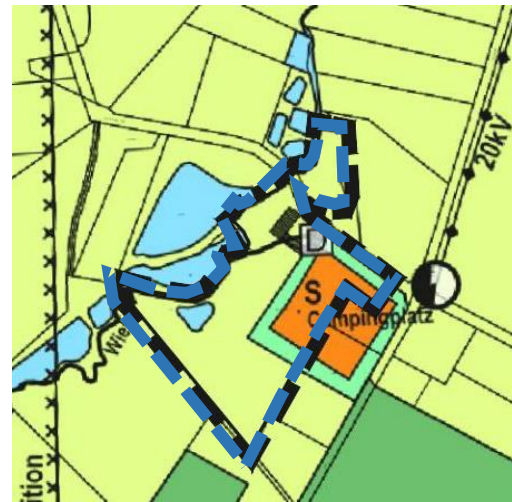
Die Samtgemeinde betrachtet daher die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz (Blatt 1.4)

Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz



Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig: RROP 2008 & 1. Änd. RROP 2008



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, wirksame Fassung

Die neue Planungsfläche ist ca. 4,2 ha groß und liegt außerhalb der bebauten Ortslage im Außenbereich, wobei eine Teilfläche bereits im RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich liegt. Die Fläche ist insgesamt von den Vorbehaltsgebieten "Natur und Landschaft" und "Erholung" überlagert. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung einer Teilfläche des vorhandenen Campingplatzes und darüberhinausgehende Flächen im Außenbereich nördlich der "Alten Wassermühle". Die Teilerfassung des alten Campingplatzes "Alte Wassermühle", stellt sich mit einem neuen Konzept "Wochenendplatz" auf. Hier sollen zukünftig sog. Tiny Houses für die

Freizeit- und Wochenendgestaltung errichtet werden. Eine untergeordnete Fläche soll dabei weiterhin als Campingplatz betrieben werden. Gleichzeitig wird ein im Planbereich vorhandener See miteingefasst. Zu diesem Wochenendplatz soll eine Betriebsleiterwohnung auf der nördlich des Birkenwegs liegenden, ehemaligen Weihnachtsbaumplantage errichtet werden. Hier hat ein Vorgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde ergeben, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen ist.

Der östliche Bereich der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" wird dabei nicht geändert. Hier handelt es sich um Flächen, die nicht zum Campingplatz alte Wassermühle gehören, daher besteht hier kein Zugriff auf die Flächen. Das Teilgebiet Sonderbaufläche "Campingplatz" ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit schmalen Grünflächen umgeben, westlich liegt der Änderungsbereich eine kleine Wasserfläche und eine landwirtschaftliche Fläche. Der Bereich für die Betriebsleiterwohnung wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Daher wird mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich als Sonderbaufläche "Wochenendplatz" und "Wasserfläche" gesichert werden.

Da sich im Laufe der Zeit der Anspruch Erholungssuchender bezüglich der Qualität verändert hat, ist es das Ziel der Gemeinde, in der Ortschaft Zahrenholz den Betrieb des Campingplatzes "An der alten Wassermühle" in einen Wochenendplatz mit Tinyhäusern, Smarthäusern und Mobilhäusern und eine Betriebsleiterwohnung umzustellen.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind nachfolgende Darstellungen des RROP enthalten:

- Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich zu II 1.1
- Der Änderungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet "Trinkwassergewinnung" III 2.5.2 (7) und im
- Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" III 1.4 (9) und
- Vorbehaltsgebiet "Erholung" III 2.4 (5).

Nördlich grenzt ein Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren" III 2.4 (12) / (13) und IV 1.5 (2) und ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" III 2.1 (7) und III 3 (3) im Nordosten an. Vorbehaltsgebiete "Wald" III 2.2 (4) und "Besondere Schutzfunktionen des Waldes" III 2.2 (9) und III 3 (3) liegen südöstlich des bestehenden Campingplatzes.

Durch die neue Fläche werden nach den zeichnerischen Darstellungen des RROP die Belange von "Natur und Landschaft", "Erholung" und "Regional bedeutsamer Wanderweg" berührt. Die beiden letzten Punkte spiegeln sich im Vorhaben wider und erfahren eine Aufwertung.

Das Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" überlagert die gesamte Fläche, jedoch liegen die naturschutzfachlich relevanteren Bereiche im Südwesten, Westen und Nordwesten, sodass die neue Planungsfläche diese kaum berührt. Gestalterische Grünstrukturen innerhalb der neuen Fläche können in die Neugestaltung mit einbezogen werden oder müssen ggf. an anderer Stelle durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Das Vorbehaltsgebiet "Wald" und "Besondere Schutzfunktionen des Waldes" grenzt im Südosten / Süden direkt an die neue Planungsfläche an, während das Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" ca. 20 m nordöstlich liegt und durch den schon vorhandenen Campingplatz in seiner Funktionsweise nicht beeinträchtigt wird. Hier existiert keine Haltestelle, da vermutlich bisher kein Bedarf bestand. In der Regel reisen Urlauber mit dem eigenen PKW

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

oder Wohnmobil an. Hier ist die Erschließung über den Mühlenweg und die Mühlenstraße gesichert.

Die Samtgemeinde betrachtet daher die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.3 Mitgliedsgemeinde Ummern, Ortsteil Ummern (Blatt 3.0)

Ortsteil Ummern - Ost:

Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO



Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig:
RROP 2008 & 1. Änd. RROP 2008

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, wirksame Fassung

Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP südlich und westlich des als Siedlungsbereich erfassten Bereichs in den Darstellungen des RROPs.

Folgende, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betreffende Darstellungen sind im RROP enthalten:

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" III 2.1 (7) und III 3 (3)
- Vorbehaltsgebiet "Erholung" III 2.4 (5)
- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" III 1.4 (6) / (8)
- Vorbehaltsgebiet "Trinkwassergewinnung" III 2.5.2 (7)

Das Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren" III 2.4 (12) / (13) und IV 1.5 (2) verläuft östlich der Änderungsfläche mit dem Abstand der einreihigen Bestandsbebauung. Vorbehaltsgebiete "Wald" III 2.2 (4) und "Besondere Schutzfunktionen des Waldes" III 2.2 (9) und III 3 (3) liegen im Süden und Westen.

Der Änderungsbereich im Süden des Ortsteils Ummern (Blatt Ummern Ost) grenzt an ein Waldgebiet. Gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.2 Abs. 3) sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich von Bebauung soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. In der Praxis hat sich hierzu in Absprache mit den betroffenen Forstämtern eine Regelung zu einem

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Abstand 25 - 30 m (je nach vorhandenen Gehölzen) der eine Baumkipplänge berücksichtigt, eingestellt. Diese Vorgehensweise wurde bereits auch gerichtlich überprüft und bestätigt. In Vorfeld der Planung gab es einen Vor-Ort-Termin mit der Unteren Waldbehörde, in dem der Waldabstand und die erforderliche Tiefe abgestimmt wurden.

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf, stellt für die Fläche Ost einen landwirtschaftlichen Bereich dar, der im Norden, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen begrenzt wird. Im Osten liegt die Bebauung entlang des Gifhorer Wegs in einer Bautiefe. Somit schließt die neue Fläche im Osten an vorhandene Wohnbauflächen an. Im Norden schließt erst ein Teilstück Fläche für die Landwirtschaft an, bevor die Ortslage von Ummern beginnt. Im Westen verläuft eine oberirdische 20 kV Hauptversorgungsleitung und durch die Planungsfläche verläuft die Richtfunk (RIFU) – Trasse Nr. 1218.

Die von der Planung betroffene Fläche kennzeichnet sich durch eine geringe Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit aus. Im Norden und Westen der Ortslage Ummern befinden sich Böden mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit. Östlich der Ortslage befinden sich zwar Böden mit sehr geringer Ertragsfähigkeit, die Ortslage Ummern ist aber nach Osten bereits arrondiert. Insofern wird hier Ackerboden mit geringerer Qualität in Anspruch genommen und die höherwertigen Böden stehen weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Samtgemeinde Wesendorf stellt daher im Rahmen der Abwägung aufgrund der hohen Nachfrage nach Baulandausweisung die Ziele der Raumordnung zurück und gestattet die vorliegende Planung.

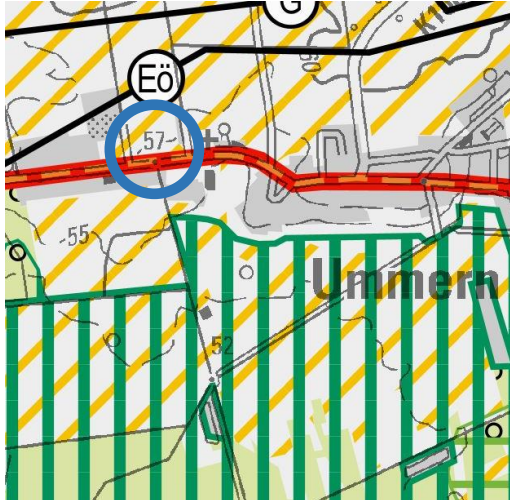
Die neue Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" und wird kleinteilig im Westen vom Vorranggebiet "Natur und Landschaft" überlagert. Dies kann eine ungenaue Kartendarstellung sein, zumal sich laut Luftbild und Umweltkarte keine naturschutzrelevanten Bedeutsamkeiten ergeben, sondern eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Der Änderungsbereich hält zu den angrenzenden Waldbereichen Flächen in der Tiefe einer Baumkipplänge (25 – 30 m) Abstand. Die Vorbehaltsgebiete "Erholung", "Wald" III 2.2 (4) und "Besondere Schutzfunktionen des Waldes", grenzen im Westen an die neue Planungsfläche, sodass hier keine Belange des RROP betroffen sind.

Erschlossen wird das Plangebiet über den Gifhorer Weg im Osten. Hier wurden in der Bestandsbebauung zwei Stiche für ein hinter liegendes Baugebiet vorgesehen. Die nächste Haltestelle "Trauerberg" in Ummern – Ost befindet sich ca. 450 m nordöstlich der neuen Wohnbaufläche am Gifhorer Weg. Mit der Ausweisung der Fläche will die Gemeinde ortsnahe Bauplätze zur Verfügung stellen. Im Osten der Ortslage besteht keine weitere Anschlussmöglichkeit, da dort die Zu- und Abfahrt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen würde. Im Norden liegt die emittierende Schießanlage der Gemeinde und im Westen befindet sich der historische Rundling, so dass hier keine Flächen für ein neues Baugebiet zur Verfügung stehen. Nach Süden und Südwesten steht das Vorranggebiet für Natur und Landschaft einer Siedlungsentwicklung entgegen.

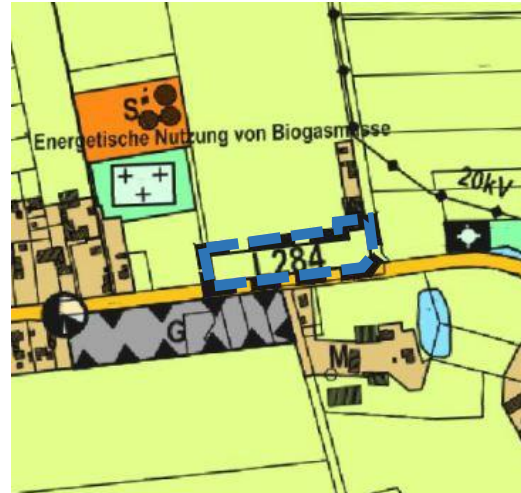
Die Lage im Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung (für die langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung bedeutsame Wasservorkommen, die gegenüber unvorhersehbaren Entwicklungen vorsorglich geschützt werden sollen und damit langfristig die Voraussetzung für die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes erfüllen) steht einer Bebauung nicht entgegen, hier sind im Rahmen der Bauausführung Auflagen zu beachten.

Die Samtgemeinde betrachtet daher die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Ortsteil Ummern – West:**Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 2 BauNVO und Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB**

Regionales Raumordnungsprogramm GroBraum Braunschweig: RROP 2008 & 1. Änd. RROP 2008



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, wirksame Fassung

Im westlichen Teil von Ummern soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine landwirtschaftliche Fläche als gemischte Baufläche und ein kleiner Teil als Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP außerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs.

Folgende, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betreffende Darstellungen sind im RROP enthalten:

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" III 2.1 (7) und III 3 (3)
- Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren" III 2.4 (12) / (13) und IV 1.5 (2)
- Vorbehaltsgebiet "Trinkwassergewinnung" III 2.5.2 (7)

Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße" IV 1.4 (2) verläuft südlich der Änderungsfläche und wird für die Erschließung herangezogen. Hier laufen schon parallel Gespräche mit dem Träger der Straßenbaulast. Langfristige Zielsetzung ist hier Steinberg und Ummern in verkehrstechnischer Sicht zusammenzulegen um durchgängig eine Tempo 50 km/h Straße einrichten zu können. Das lineare Vorranggebiet "Rohrfernleitung, Erdöl" IV 3.3 (3) verläuft in einiger Entfernung und wird durch die Planung nicht berührt.

Die neue Fläche West ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die im Nordosten an eine gemischte Baufläche grenzt, im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden wird sie durch die L 284 begrenzt. Die Flächen werden größtenteils als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt, nur im Osten, im Übergang zu dem Wäldchen, sind entlang der Zufahrt zu der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle alte Eichbaumbestände auf einer Grünfläche, die erhalten werden sollen. Ebenso geht die Grünfläche in den Bauerngarten südlich der Hofstelle über.

Die von der Planung betroffene Fläche kennzeichnet sich durch eine sehr geringe bis teilweise mittlere Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit aus. Insofern wird hier Ackerboden mit geringerer Qualität für einen Lückenschluss mit guter verkehrlicher Anbindung

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

in Anspruch genommen. Momentan liegt der betroffene Bereich an der freien Strecke entlang der Landesstraße. Die Bauverbotszone sowie das Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Niedersächsischen Straßengesetz (NStG) sind zu beachten. Gemäß Stellungnahme der NLStBV hat die Erschließung der Bauflächen über vorhandene oder neu zu errichtende (rückwärtige) Gemeindestraßen zu erfolgen. Allerdings werden parallel Abstimmungsgespräche zwischen der Samtgemeinde, der Untere Verkehrsbehörde des Landkreises Gifhorn und der NLStBV geführt, mit dem Ziel, die beiden Ortsdurchfahrten von Ummern "Ortsmitte" und "Hagenfeld" miteinander zu verbinden. Voraussetzung dafür ist unter anderem der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Samtgemeinde und der NLStBV. Nach Abschluss der Vereinbarung und in Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde könnten - im Hinblick auf die Verbindung der Ortsdurchfahrten - auf die Ausweisungen des Zu- und Abfahrtsverbotes sowie der Bauverbotszone verzichtet werden. Langfristig soll hier einen Innerortscharakter mit Tempo 50 km/h herzustellen werden, um damit einen Gefährdungsbereich zwischen Ummern und Steinberg zu entschärfen.

Nordwestlich der Änderungsfläche befindet sich die Biogasanlage Ummern im Bestand. Da sich bereits Bebauung für Wohnen und Arbeiten innerhalb der gemischten Bauflächen im Westen der Biogasanlage in geringerem bis gleichem Abstand zur Biogasanlage befindet, wird davon ausgegangen, dass die Biogasanlage hierauf bereits Rücksicht nehmen muss und daher auf den geplanten Änderungsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Ggf. findet im Rahmen der weiterführenden Planung eine Überprüfung statt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt mit der Stellungnahme vom 06.07.2023 folgende Hinweise:

Westlich von Ummern – zwischen Ummern und Steinberg – liegt der zukünftige Geltungsbereich für eine gemischte Baufläche (M) mit einer Größe von 0,61 ha und einer kleinen Grünfläche, ca. 0,10 ha. Südlich, in einer Entfernung von rund 100 m befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb, der auf seiner Hofstelle den Ackerbau betreibt. Eine landwirtschaftliche Biogasanlage befindet sich in nordwestlicher Richtung in ca. 160 m Entfernung. Die verkehrliche Erschließung der Biogasanlage erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der sich direkt westlich des Plangebiets befindet.

Wir gehen davon aus, dass durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzflächen sowie der Biogasanlage ortsübliche Immissionen vorhanden sind, die von den zukünftigen Bewohnern zu tolerieren sind. Die Fragestellung, inwieweit der Fahrverkehr zur Biogasanlage, der nur wenige Meter neben dem westlichsten Plangrundstück verläuft, zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen kann, muss u. E. im weiteren Planungsverfahren abgearbeitet werden. Hinsichtlich der ungeklärten Immissionssituation erheben wir Bedenken, da ein uneingeschränkter Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. der Biogasanlage weiterhin möglich sein muss.

Das Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße" und das Vorbehaltsgebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren" liegen zwar direkt südlich an der Planungsfläche, die jeweiligen Belange behindern sich jedoch nicht. Die Erschließung ist über den Steinberg (L 284) gesichert. Die nächste Haltestelle ist "Steinberg" in Ummern – West und liegt ca. 250 m südwestlich der neuen Bauflächen.

Die Lage im Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutzgebiet führt nicht zu einer Unvereinbarkeit mit einer Bebauung. Hier handelt es sich um Flächen, die die Voraussetzungen zur langfristigen Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes erfüllen. Es sind Auflagen zum Bauen zu beachten. Die Entfernung zum Vorranggebiet "Rohrfernleitung, Erdöl" kann auf der zur Verfügung stehenden Kartengrundlage nicht genau bestimmt werden, jedoch scheidet auch hier eine Berührung der Belange des RROP aus, sodass

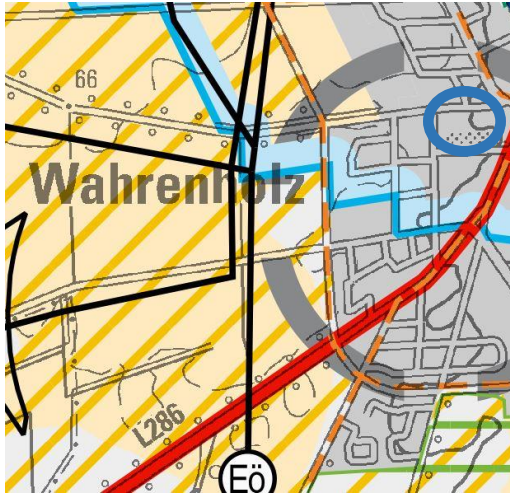
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

die Samtgemeinde die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet.

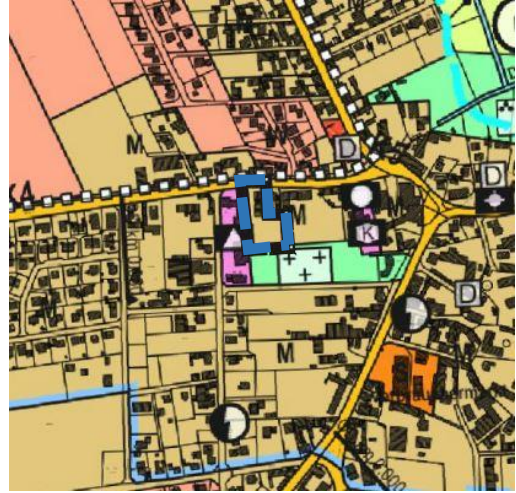
Die Samtgemeinde Wesendorf erachtet es somit als sinnvoll, die Ziele der Raumordnung zurückzustellen und der vorliegenden Planung stattzugeben.

2.4 Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Wahrenholz (Blatt 5.0)

Fläche für Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB



Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig: RROP 2008 & 1. Änd. RROP 2008



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, wirksame Fassung

Die von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" planungsrechtlich gesichert werden. Hier soll auf einer Fläche von rd. 0,25 ha die Schule erweitert werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden grenzt die Fläche an die Kreisstraße K 4. Im Osten schließt sie an weitere Gemischte Bauflächen, im Süden an die Grünfläche des Friedhofs und im Westen an Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" an.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind nachfolgende Darstellungen des RROP enthalten:

- Funktionszuweisung "Standort mit grundzentralen Teilfunktionen" II 1.1.1 (9)
- Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich zu II 1.1
- Die Fläche liegt im Vorranggebiet "Trinkwassergewinnung" III 2.5.2 (6)

Das lineare Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren" III 2.4 (12) / (13) und IV 1.5 (2) verläuft in einiger Entfernung zur Änderungsfläche im Westen, im Osten verläuft die Landesstraße L 286 als Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" IV 1.4 (2) durch die Ortslage. In der Ortslage liegt Vorranggebiete "Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) IV 1.3 (2) und "Haltepunkt" IV 1.3 (2) im Osten. Aufgrund der Verkehrsgunst hat Wahrenholz die grundzentrale Teilfunktion. Mit dieser Funktionszuweisung geht auch die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen einher.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP liegt die neue Fläche ca. 230 m östlich des Vorranggebiets "Regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren" und ca. 250 m westlich des Vorranggebiets "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" sodass hier keine Belange des RROP berührt werden. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

führt nicht zu einer Unvereinbarkeit mit einer Bebauung. Hier sind die Auflagen zum Bauen im Wasserschutzgebiet zu beachten.

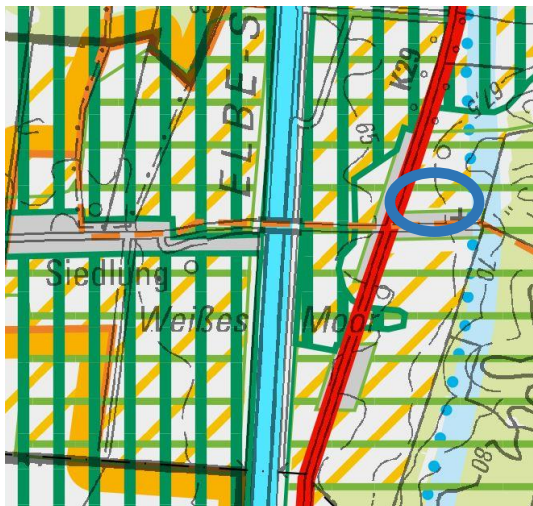
Gleichzeitig wird sie ihrer grundzentralen Teilfunktion gerecht, wonach in diesen Ortslagen auch soziale Infrastruktur bereitgestellt werden soll. Hier liegt die Haltestelle "Schule" für den ÖPNV unmittelbar an der neuen Fläche. Für die Schulerweiterung ist die Erschließung gesichert und kann über die Straße "Im Syke" erfolgen.

Die Samtgemeinde betrachtet daher die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt in ihrer Stellungnahme vom 06.07.2023 die Hinweise, dass unter Beachtung ortsüblicher landwirtschaftlicher Immissionen, die zu tolerieren sind, und einer weiterhin gegebenen Durchlässigkeit der angrenzenden Verkehrswege, bestehen zur Planung im Grundsatz keine Bedenken.

2.5 Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißes Moor (Blatt 5.3)

Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO



Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig: RROP 2008 & 1. Änd. RROP 2008



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, wirksame Fassung

Im östlichen Teil der Siedlung Weißes Moor soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans eine landwirtschaftliche Fläche, die von dem Vorbehaltsgebiet "Erholung" überlagert wird, als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert werden. Der neue Geltungsbereich liegt ca. 360 m östlich des Elbe – Seitenkanals, ost-südöstlich von Wahrenholz und soll den bebauten Ortsteil, der aus gemischten Bauflächen besteht, um eine Wohnbaufläche erweitern, die entsprechend der geplanten Nutzung ausgewiesen werden soll. Der Geltungsbereich liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP außerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs.

Folgende, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betreffende Darstellungen sind im RROP enthalten:

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" III 2.1 (7) und III 3 (3)
- Vorbehaltsgebiet "Erholung" III 2.4 (5)

Der vorhandene Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich zu II 1.1 schließt im Süden der Fläche an. Ein Vorbehaltsgebiet "Wald" III 2.2 (4) beginnt im

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Osten der Änderungsfläche. Gemäß Flächennutzungsplan ist hier noch ein Biotop vorgelagert. Eine räumliche Zäsur bildet der landwirtschaftliche Weg zwischen der schutzwürdigen Fläche und dem geplanten Baugebiet. Aufgrund der schützenswerten Flächen, hält das Plangebiet einen Abstand von 30 m zum Wald bzw. zum vorgelagerten Biotop ein, um Konflikte durch eine direkte Nachbarschaft zu vermeiden. Hier wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf eine Verträglichkeit zu achten sein.

Das Vorbehaltsgebiet "Trinkwassergewinnung" III 2.5.2 (7) grenzt im Osten an das Plangebiet, das lineare Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" IV 1.4 (2) betrifft die Kreisstraße K 29. Diese kann zur Erschließung des Plangebietes herangezogen es besteht aber auch die Möglichkeit an die Wendeanlage der Straße "Am Schwarzen Berg" durch einen Ausbau der Straße anzuschließen. Das Vorranggebiet "Schifffahrt" IV 1.6 (2) verläuft im Westen der Ortslage und wird durch die Planung nicht angetastet.

Westlich der K 29 beginnt das größere, nach Norden und Westen zusammenhängende Vorranggebiet "Natur und Landschaft" III 1.4 (6) / (8). Aufgrund der Trennung durch die K29 ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung keine Auswirkungen auf den Ausläufer des Vorranggebietes auf der anderen Straßenseite haben wird. Durch das Vorranggebiet, das einer Bebauung entgegensteht, kamen nur Flächen nördlich oder südlich der Kanalstraße in Frage. Da die südlich der Ortslage gelegenen Ackerflächen zu einem größeren Schlag gehören, bestand hier kein Zugriff auf die Flächen, so dass nur die nördlich an die Ortslage anschließenden Flächen zugegriffen werden konnte.

Bisher befinden sich entlang der K 29 nur nicht wesentlich störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Hofanlagen. In den letzten Jahrzehnten war ein Verkauf der gemischten Bauflächen an Bauwillige für ein Wohnen nicht möglich, da Flächen direkt an die K 29 grenzen und der unmittelbaren Nähe der K29 mit ihrer Verkehrsbelastung (VW-Werksverkehr) keine attraktive Grundstückslage zur Vermarktung darstellte. Bisher standen die ausgewiesenen Flächen (Landwirtschaftlich genutzt) nicht zu Verfügung bzw. bedingt zu Verfügung. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde die bisherigen gemischten Bauflächen bei zu behalten bzw. in Gewerbeflächen um zu wandeln.

Die neu ausgewiesenen Flächen bilden ein größeres zusammenhängendes Baugebiet, dass nicht über die K 29 erschlossen werden kann, da hier freie Strecke ist. D.h. es muss die 20 m gemäß Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) von Bebauung freizuhaltende Zone eingehalten werden und es gilt ein Zu- und Abfahrtsgebot. Daher wird die dort entstehende Wohnbebauung einen größeren Abstand zur K 29 einhalten. Ob dieser Abstand alleine für den Schallschutz ausreicht oder ob zusätzliche Maßnahmen zu treffen sind, wird ein im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellendes Fachgutachten ermitteln.

Hierzu schreibt das Kreisstraßenwesen des Landkreis Gifhorn am 13.07.2023:

Im Ortsteil Weißes Moor grenzt das Plangebiet des o. g. F-Plans von Osten her an die Kreisstraße 29 und berührt damit die technischen und straßenrechtlichen Belange der Kreisstraße.

Der Landkreis ist an der Entwicklung des Bebauungsplans zu beteiligen.

Die von der Planung betroffene Fläche kennzeichnet sich durch eine geringe Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit aus. Insofern wird hier Ackerboden mit geringerer Qualität in Anspruch genommen, sodass die Samtgemeinde Wesendorf aufgrund der hohen Nachfrage nach Baulandausweisung die Ziele der Raumordnung zurückstellt und

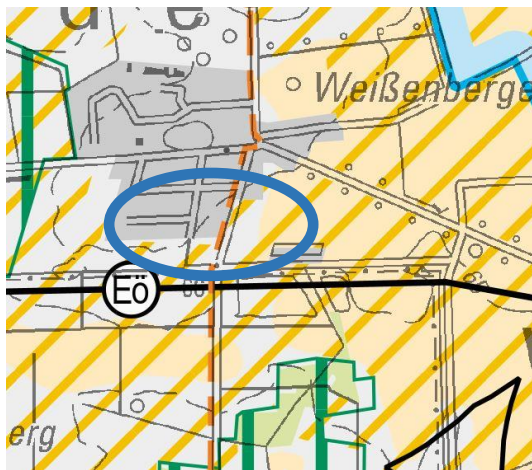
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

die vorliegende Planung gestattet. Die einzige Bushaltestelle "Weißes Moor" in der Ortslage befindet sich an der Holdinghausstraße in ca. 100 m südwestlicher Richtung.

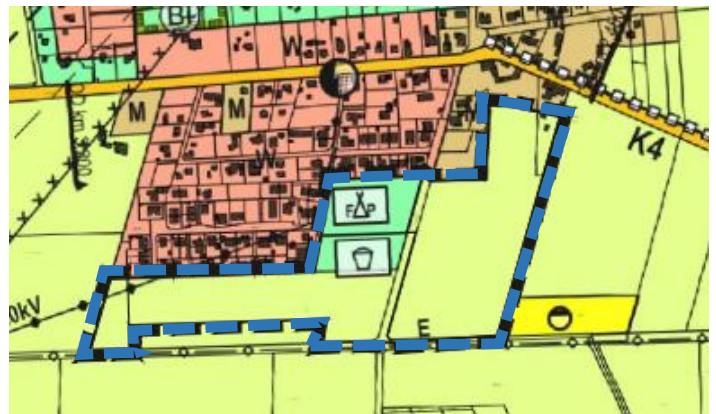
Allerdings wird durch die neue Fläche nach den zeichnerischen Darstellungen des RROP der Belang "Erholung" berührt. Jedoch dürfte dieser Streifen, auf dem bestenfalls eine temporäre Ruderalflur vorhanden ist, wenig zur Erholung beitragen, sodass die Samtgemeinde die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet.

2.6 Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißenberge (Blatt 5.4)

Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO, gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 2 BauNVO und Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig: RROP 2008 & 1. Änd. RROP 2008



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, wirksame Fassung

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans sollen zwei landwirtschaftliche Flächen und ein Teil des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs als Wohnbaufläche, als Gemischte Baufläche, als Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme), als Sonderbaufläche „landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark“ und ein kleiner Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" planungsrechtlich gesichert werden. Auf der gemischten Baufläche soll eine Maschinenhalle und eine Fläche für Besucher- und Angestelltenparkplätze für den östlich des Weges gelegenen Garten und Landschaftspark "Opa Ernys Garten" entstehen. Der nördlich davon gelegene Kinderspielplatz "Racker Acker" soll planungsrechtlich abgesichert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan für den Ortsteil Weißenberge stellt für den Änderungsbereich zwei landwirtschaftliche Flächen und im Nordosten eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Zeltplatz" und "Spielplatz" dar. Diese Flächen werden mit der vorliegenden Änderung auf einer Gesamtfläche von 9,63 ha überplant. Davon werden rd. 3,22 ha Ackerflächen für Bauland herangezogen. Die rd. 4,61 ha Sonderbaufläche für den landwirtschaftlichen Erholungs- und Freizeitpark bleiben Großteils in einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung, diese haben nur als Schaugarten untergeordnete, eingelagerten baulichen Anlagen wie einen Kinderspielplatz oder Flächen für den Aufenthalt von Besuchern. Im Osten, Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an und im Norden befindet sich eine größere zusammenhängende Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen in einer Bautiefe entlang der Erschließungsstraßen, sodass hier ein homogener Abschluss gesehen werden kann. Im Osten

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

wird die Fläche durch eine Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) begrenzt, im Süden durch einen Wirtschaftsweg mit Entwässerungsgraben.

Der Geltungsbereich liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP teilweise außerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind nachfolgende Darstellungen des RROP enthalten:

- Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich zu II 1.1
- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" III 2.1 (7) und III 3 (3)

Das lineare Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg, Wandern" III 2.4 (12) / (13) IV 1.5 (2) verläuft direkt zwischen den Änderungsflächen. Südlich der Änderungsfläche, noch südlich des landwirtschaftlichen Weges verläuft das lineare Vorranggebiet "Rohrfernleitung, Erdöl" IV 3.3 (3). Diese werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Die neue Planungsfläche kennzeichnet sich durch eine sehr geringe bis geringe Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit aus. Insofern wird hier Ackerboden mit geringerer Qualität in Anspruch genommen, sodass die Samtgemeinde Wesendorf aufgrund der hohen Nachfrage nach Baulandausweisung die Ziele der Raumordnung zurückstellt und die vorliegende Planung gestattet. Zumal hier ein besonderes Konzept im Zusammenhang mit dem entstehenden Betriebshof für einen Obstbauern umgesetzt werden soll. Die Flächen für den Schaugarten für Obstanbau sind weitestgehend weiterhin in der Bewirtschaftung durch einen Betrieb, der aber nicht die Grundlage zu einer landwirtschaftlichen Privilegierung hat. Außerdem werden innerhalb der Anlage Spielplatzflächen und Aufenthaltsflächen für die Freizeitgestaltung der Besucher angelegt, so dass hier eine Ausweisung als Baufläche erforderlich wird. Zusätzlich soll als Konzept zur Anpassung an den Klimawandel eine nachhaltige Nahwärmeversorgung für den Ortsteil Weißenberge entstehen.

Die Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde des Landkreises gibt mit der Stellungnahme vom 25.01.2023 den Hinweis, dass im weiteren Verfahren die Erkenntnisse zu der Bohrschlammgrube südwestlich der Planfläche in "Weißenberge" Berücksichtigung finden.

Für die Erschließung der neuen gemischten Baufläche kann auf den Westerholzer Weg zurückgegriffen werden. Eine Erschließung der Wohnbauflächen kann über die zwei Stiche des Heidkoppelweges erfolgen. Die Fläche für die Nahwärme wird über den Feldweg angefahren. Daher grenzt sie auch an diesen an. Damit erfolgt keine Mischung des Individualverkehrs mit dem Anlieferverkehr zur geplanten Nahwärmanlage. Der Ortsteil verfügt über eine Haltestelle "Weißenberge Ort" und befindet sich ca. 450 m nordöstlich am Ortsausgang. Darüber hinaus steht der Flexobus mit einer Möglichkeit zur Direktbuchung via App zur Verfügung.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP grenzt die neue Fläche im Osten an das Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg, Wandern" und wird hier nicht berührt. Allerdings entsteht durch die Planung eine neue Attraktion am Wanderweg. Alle anderen Gebiete des RROP liegen in weiterer Entfernung, sodass diese bei der Betrachtung keine Rolle spielen. Das im Süden liegende Vorranggebiet "Rohrfernleitung, Erdöl" muss auf den weiterführenden Planungsebenen genauer berücksichtigt werden.

Die Samtgemeinde betrachtet daher die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

In Bezug auf Kampfmittel hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 02.08.2023 mitgeteilt, dass für die Planflächen in Weißenberge im Süden in einem breiten Streifen sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat. Für die nördlich angrenzenden Flächen besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

2.7 Natur und Landschaft

Naturräumlich gesehen ist die Samtgemeinde Wesendorf Teil der Südheide (641, Teil der Haupteinheit "Lüneburger Heide" (64)). Bis auf die Ortsteile Ummern und Weißes Moor gehören sie zur Untereinheit "Oerreler Heide" (641.26). Ummern gehört zur Untereinheit "Ringelshsede" (641.25) und Weißes Moor zu "Neudorf-Platendorfer Moor" (641.30). Die gesamte Landschaft ist relativ abwechslungsreich mit bewaldeten und ackerbaulichen Flächen durchsetzt, die von kleinräumigeren Landschaftstrukturen begleitet werden.

▪ Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Groß Oesingen

Bestand

Das Gelände des Gemeindeshauses der Friedenskirche, das zukünftig als Kindergarten dienen soll, setzt sich aus Scher- und Trittrassenflächen und verschiedenen Gehölzstrukturen zusammen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 1: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich und der südlich angrenzend freie Ackerflur in der Bewertung eine geringe Wertigkeit zu.

Nach Auswertung der interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen für den Änderungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete oder Objekte, die die entsprechenden Schutzkriterien erfüllen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanebene Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich bleibt der Baugenehmigung überlassen.

Vermeidung/Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Baulandentwicklung und greift auf bereits überbaute Flächen zurück.

Bilanzierung/Ausgleich

Die neue Planungsfläche bezieht Bestandsgebäude mit ein und soll zukünftig zum größten Teil für einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte genutzt werden. Hier soll das jetzt schon für eine provisorische Kita-Gruppe genutzte Gemeindehaus um einen ca. 200 m² großen Anbau erweitert werden, der sicher auch über kindgerechte

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Außenanlagen verfügen wird. Dementsprechend muss der aktuell vorhandene "Hausgarten mit Großbäumen" (Vegetationsbestimmte Biotopkomplexe und Nutzungstypen der Grünanlagen) verändert werden. Dies stellt einen Eingriff in vorhandene Habitatstrukturen dar und muss entsprechend ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung kommen Entsiegelungen, flächenhafte Gehölzanpflanzungen oder auch Flächenstilllegungen in Betracht. Möglichkeiten für eine Entsiegelung stehen in der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Es handelt sich um eine Planung im Bestand. Der Landschaftsverbrauch wird hierdurch minimiert.

Artenschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen im Zuge der Baugenehmigung.

▪ Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz

Bestand

Auf dem eigentlichen Campingplatzgelände gibt es Bereiche, die schon relativ verfestigt sind (Wege, Fahrspuren, sonstige Anlagen). Zum größten Teil ist er natürlich durch Scher- und Trittrassen gekennzeichnet, vereinzelt gibt es Gehölzstrukturen, die in den äußeren Randbereichen vermehrt und dichter vorhanden sind. Im Nordwesten liegen einige Fischteiche. Der südwestliche Teil wird augenscheinlich noch landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Bereich, der für die Betriebsleiterwohnung genutzt werden soll, wird von einer ehemaligen Weihnachtsbaumplantage dominiert, die nicht mehr gepflegt wurde und daher den Hauptbestandteil der vorhandenen Grünstrukturen mit aufgewachsenen Fichten bildet, die zum größten Teil Opfer des Borkenkäfers geworden sind.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanebene Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 1: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich und dem gesamten Bereich entlang der Wiehe eine hohe Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu und kennzeichnet den Bereich als Gebiet mit hohem Anteil an strukturbildenden natürlichen und / oder naturnahen Landschaftselementen. Laut den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten liegt der Planbereich innerhalb des landesweiten Großvogellebensraums (Brutvögel- wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013) entlang der Wiehe.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich erfolgt im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes.

Vermeidung/Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Baulandentwicklung und greift auf teils bereits baulich vorgeprägte Flächen zurück. Trotzdem wird durch die geplante Erweiterung des ehemaligen Campingplatzareals durch Überbauung von

landwirtschaftlichen Flächen findet ein Verlust des freien Landschaftsraumes zugunsten des Siedlungsbereichs für die Freizeitgestaltung statt. Aufgrund der hoch einzustufenden Landschaftselementen, sollte auf den Erhalt der Grün- und Wasserstrukturen im Planbereich geachtet werden. Eine Erfassung der Avifauna hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Bilanzierung/Ausgleich

Die neue Planungsfläche bezieht Bestandsgebäude und die Anlage des alten Campingplatzes mit ein und soll zukünftig als "Wochenendplatz" mit Parzellen für Tinyhäuser, Smarthäuser und Mobilhäuser für die Freizeitgestaltung umgenutzt werden. Damit entsteht, zur vorherigen Nutzung als Campingplatz, nun eine dauerhafte Überbauung der Parzellen mit kleinflächigen Unterkünften. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Fläche mit artenarmem Scherrasen der Untergruppe "Vegetationsbestimmter Biotopkomplexe und Nutzungstypen der Grünanlagen" zuzurechnen (Campingplatz) ist, jedoch existieren etliche Gehölzstrukturen, sowohl Einzel- als auch Gruppenpflanzungen, die eher "vegetationsbestimmte Biotope der Grünanlage" darstellen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglichst erhalten werden sollten. Aufgrund der dauerhaften Bereitstellung von Gebäuden für den Freizeitaufenthalt ist von größeren Eingriffen auf Natur und Landschaft auszugehen.

Obwohl die nördliche Fläche von abgestorbenen Fichten (Aufwuchs der ehemaligen Weihnachtsbaumplantage) dominiert wird, ist die Fläche nach Sichtung der UNB / UNW vor Ort als Wald einzustufen. Es wurde eine Einigung darüber erzielt, dass die Laubbäume entlang der Wiehe als sogenannter Galeriewald erhalten bleibt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgesichert werden muss. Ebenso ist auf dieser Ebene ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung kommen Entsiegelungen, flächenhafte Gehölzanzpflanzungen oder auch Flächenstilllegungen in Betracht. Möglichkeiten für eine Entsiegelung stehen in der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Es handelt sich teilweise um eine Planung im Bestand. Der Landschaftsverbrauch wird hierdurch minimiert.

Artenschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen im Zuge des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan durch Untersuchungen voraussichtlich zu Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Insekten.

▪ Gemeinde Ummern, Ortsteil Ummern - Ost Ummern

Die landwirtschaftliche Fläche in Ummern – Ost wird tatsächlich ackerbaulich genutzt und außer der zurzeit angebauten Feldfrucht gibt es keine weiteren Grünstrukturen. Lediglich in den grenzenden Randbereichen finden sich hauptsächlich mehr oder weniger große Wald- bzw. Baumbestände.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 1: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich und der nördlich angrenzend freie Ackerflur in der Bewertung eine geringe Wertigkeit zu.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanebene

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 1: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich in der Bewertung eine mittlere Wertigkeit zu und kennzeichnet den Bereich als Gebiet mit hohem Anteil an strukturbildenden natürlichen und / oder naturnahen Landschaftselementen. Laut den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten grenzt der Planbereich östlich an den Großvogellebensraum des Schwarzstorches an.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich bleibt der Planung im später aufzustellenden Bebauungsplan „Auf dem Moorkampe“ überlassen.

Vermeidung/Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Erschließung in Ummern und greift auf vorhandene Infrastruktur zurück. Auch kann der Ausgleich durch die Anlage von sogen. Waldrandzonen mit Bauverbot von 25 – 30 m (eine Baumkipplänge) den erforderlichen Ausgleich auf den Flächen selbst erbringen und so andere, naturfachlich höhere Flächen, unangetastet lassen.

Bilanzierung/Ausgleich

Durch Überbauung von Ackerflächen findet ein Verlust des freien Landschaftsraumes zugunsten des Siedlungsbereichs statt. Durch Baumaßnahmen (Wohngebäude, Nebenanlagen, Straßen usw.) erfolgen Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind.

Die neue Planfläche Ummern – Ost wird landwirtschaftlich genutzt und gilt als "Ackerbaubiotop", der zwar dadurch weniger wertvoll erscheint, doch besitzt er im Vergleich zu versiegelten Flächen mehr Potenzial für den Natur-, Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Eine Versiegelung der Ackerfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend ausgeglichen werden muss. Für den angrenzenden Lebensraum des Schwarzstorches ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung kommen Entsiegelungen, flächenhafte Gehölzanzpflanzungen oder auch Flächenstilllegungen in Betracht. Möglichkeiten für eine Entsiegelung stehen in der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Um eine größere Wirkung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erhalten, wird die Gemeinde die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Fall direkt im Plangebiet realisieren. Da die Flächen an drei Seiten von Wald umgeben sind und im Osten an bestehende Bebauung anstoßen, liegen sie in einem Bereich der gekammerten Landschaft und haben, anders als bei einer Lage in der freien Landschaft, keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die für den Ausgleich heranzuziehenden Waldabstandsbereiche können eine neue Waldübergangszone ausbilden, damit tragen die Maßnahmen zu einer größeren Vielfalt bei.

Artenschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen im Zuge des zukünftigen Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Auf dem Moorkampe“ Untersuchungen vordringlich zur Avifauna.

▪ Gemeinde Ummern, Ortsteil Ummern - West

Auch in Ummern – West wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Jedoch gibt es hier neben der Feldfrucht im östlichen Bereich eine kleine Grünfläche, die im Randbereich mit größeren Einzelbäumen entlang der Erschließung zur Hofanlage eingefasst ist. Diese schafft nach Osten den Übergang zu mal lichterem und mal dichteren Gehölzstruktur. Nach Norden grenzt die Fläche an den unmittelbar anschließenden Bauerngarten südlich der Hofanlage.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanenebene Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 1: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich und der nördlich angrenzend freie Ackerflur in der Bewertung eine geringe Wertigkeit zu.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich bleibt der Planung im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Im hohen Felde“ überlassen.

Vermeidung/Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen erhält die Gemeinde die wertvollen Grünstrukturen und minimiert die Baulandentwicklung zwischen Ummern und Steinberg auf den notwendigen Baulandbedarf für die Eigenentwicklung der Ortschaft.

Bilanzierung/Ausgleich

Durch Überbauung von Ackerflächen findet ein Verlust des freien Landschaftsraumes zugunsten des Siedlungsbereichs statt. Durch Baumaßnahmen (Wohn- und gewerblichen Gebäuden, Nebenanlagen, Straßen usw.) erfolgen Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung kommen Entsiegelungen, flächenhafte Gehölzanpflanzungen oder auch Flächenstilllegungen in Betracht. Möglichkeiten für eine Entsiegelung stehen in der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Um eine größere Wirkung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erhalten, wird die Gemeinde entweder direkt nördlich des Plangebietes die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anordnen oder diese bündeln, indem die Ausgleichflächen in Ummern - Ost entsprechend erhöht werden. Da hiervon zumeist Flächen innerhalb der freien Landschaft umfasst werden, tragen die Maßnahmen zu einer größeren Vielfalt in der Landschaft bzw. deren Gliederung bei. Damit können in den Baugebieten selber die notwendigen Erschließungen intensiver und damit kosten- und bodensparender ausgenutzt werden. Der Landschaftsverbrauch wird hierdurch minimiert.

Artenschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen im Zuge des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Im hohen Felde“ Untersuchungen vordringlich zu Brutvögeln.

▪ Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Wahrenholz

Nördlich ist das Grundstück mit Gebäuden bestanden. Der schmale Streifen hinter der Schule scheint (Luftbild) in erster Linie als Lagerstätte zu dienen, vereinzelt ist ein Gehölz zu erkennen. Das südlichere, breite Flächenstück besteht aus Scher- Trittrasen, der teilweise auch als Lagerstätte dient, auf dem sich möglicherweise Garagen (östlich) befinden. Es wird durch eine Hecke von der dahinterliegenden Friedhofsanlage getrennt ist.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanebene Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 1: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich und der nördlich angrenzend freie Ackerflur in der Bewertung eine geringe Wertigkeit zu.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich bleibt der Baugenehmigung überlassen.

Vermeidung/Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Baulandentwicklung und greift auf bereits überbaute Flächen zurück.

Bilanzierung/Ausgleich

Die Fläche für die Grundschulerweiterung besteht zum größten Teil aus dem vegetationsbestimmenden Biotop bereits versiegelte Flächen (Gebäuden) und der hofnahen Flächen mit Rasen, Nebengebäuden und Lagerfläche mit punktuellen Gehölzen. Auch hier wird die Fläche in den Flächen mit Offenboden / Begrünung eher stark versiegelt, die entsprechend ausgeglichen werden muss. Im Bereichen, die bereits bebaut sind, ist von eher geringen bis keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

Artenschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen im Zuge der Baugenehmigung.

▪ Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißes Moor

Die landwirtschaftlich dargestellte Fläche wird augenscheinlich (Luftbild) eher als Grünfläche / Brache / Sukzession genutzt. Großartige Gehölzstrukturen sind nur in den Randbereichen der Privatgärten und westlich entlang der Straße zu erkennen.

Die Fläche wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanebene

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 1: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich und der nördlich angrenzend freie Ackerflur in der Bewertung eine geringe Wertigkeit zu. In über 200 m Entfernung befindet sich westlich das Große Moor, das Landschaftsschutzgebiet Ostheide beginnt erst westlich des Elbe-Seitenkanals und liegt in rd. 500 m Entfernung.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich erfolgt im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes.

Vermeidung/Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Erschließung in Weißen Moor und greift auf vorhandene Infrastruktur zurück. Gleichzeitig handelt es sich um Böden mit geringer Ertragsfähigkeit. Es handelt sich um Flächen, die direkt an die bebaute Ortslage angrenzen und damit vorgeprägt sind, damit können andere, naturfachlich höhere Flächen, unangetastet bleiben.

Bilanzierung/Ausgleich

Durch Überbauung von Ackerflächen findet ein Verlust des freien Landschaftsraumes zugunsten des Siedlungsbereichs statt. Durch Baumaßnahmen (Wohngebäude, Nebenanlagen, Straßen usw.) erfolgen Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind.

Vermeidung/Minimierung

Die Planung stellt durch die Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der adäquat ausgeglichen werden muss. Zu den angrenzenden Wald- und Biotopflächen wird ein Abstand von 30 m gewahrt.

▪ Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißenberge

Die südliche landwirtschaftliche Fläche wird ackerbaulich genutzt und ist östlich von einem Entwässerungsgraben begrenzt. Im Süden ist der nördliche Randbereich des Feldweges mit Bäumen in unregelmäßigen Abständen bepflanzt. Die nördlich geplante Wohnbebauung hält einen entsprechenden Abstand zu den Bäumen, die Abstandsfläche kann als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Die östliche landwirtschaftliche Fläche wird als Garten- und Landschaftspark genutzt. Nur die Fläche für die Nahwärmeversorgung reicht bis an den Graben, da hier über den Feldweg die Anlieferung der nachwachsenden Rohstoffe erfolgen soll. Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche werden im nördlichen Teil (ehemals Festplatz) als Spielplatz "Racker Acker" und der südliche Teil (ehemals Spielplatz) als ackerbauliche Fläche (mit temporärer Zwischenlagerung) genutzt. Die beiden Teilbereiche sind durch eine dichte Gehölzstruktur voneinander getrennt. Weitere lineare Gehölzstrukturen befinden sich als Einfassung um den Spielplatz und östlich der kleineren Landwirtschaftsfläche in Anbindung an das Straßenbild.

Die östliche ehemalige landwirtschaftliche Fläche ist bereits mit Obstgehölzen bepflanzt. Hier erfolgt eine von Landwirtschaft geprägte Nutzung weiterhin mit insulär eingelagerten Spielplatzflächen oder Flächen für den Aufenthalt von Besuchern. Es wird nicht von einer großflächigen Versiegelung ausgegangen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanebene Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 1: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich und der nördlich angrenzend freie Ackerflur in der Bewertung eine geringe Wertigkeit zu. Nördlich angrenzend, innerhalb der bebauten Ortslage weist der Landschaftsrahmenplan einen Bereich mit mittlerer Vielfalt, Eigenart und Schönheit aus.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich erfolgt im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes.

Vermeidung/Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Erschließung in Weißenberge und greift auf vorhandene Infrastruktur zurück. Um ein klima-angepasstes Nahwärmekonzept auszubauen werden Flächen für die Nahwärmerversorgung der Ortslage Weißenberge mit ausgewiesen. Hier wird die Anlieferung auf den vorhandenen Feldwegen erfolgen. Gleichzeitig handelt es sich um Böden mit geringer bis sehr geringer Ertragsfähigkeit. Es handelt sich um Flächen, die direkt an die bebaute Ortslage angrenzen und damit vorgeprägt sind, damit können andere, naturfachlich höhere Flächen, unangetastet bleiben. Auf den Sonderbauflächen wird durch die Nutzung als sogenannten „Schaugarten“ für Familien auch große Flächen weiterhin im Sinn der Landwirtschaft genutzt.

Bilanzierung/Ausgleich

Durch Überbauung von Ackerflächen findet ein Verlust des freien Landschaftsraumes zugunsten des Siedlungsbereichs statt. Durch Baumaßnahmen (Wohngebäude, Nebenanlagen, Straßen und Wege usw.) erfolgen Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind. Durch einen Streifen im Süden der Fläche, der nicht bebaut wird, kann auf der Fläche ein baugebietsnaher Ausgleich erfolgen und eine gute Eingrünung des Orts nach Süden bilden.

Vermeidung/Minimierung

Die Planung stellt durch die Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der adäquat ausgeglichen werden muss.

Hier finden Veränderungen von Natur und Landschaft nur auf der ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche und dem südlichen Teil der Grünfläche, der landwirtschaftlich genutzt wird, statt. Während das Acker- und Gartenbaubiotop zugrunde gelegt werden kann, fällt das Biotop Grünlandfläche eher in den Bereich "Artenarmes Intensivgrünland" und Spielplatz. Adäquate Ausgleichsmaßnahmen sind hier für einen intensiven Eingriff in Natur und Landschaft zu schaffen.

2.8 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung der Bereiche kann über eine Erweiterung der vorhandenen Leitungen hergestellt werden. Ggf. wird hierfür ein weiterer Ausbau erforderlich.

Die **Untere Wasserbehörde** gibt mit Stellungnahme vom 25.01.2023 folgende Hinweise:

-Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz

Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen folgende Bedenken:

Das auf dem Campingplatz "Alte Wassermühle" anfallende Abwasser wird derzeit durch eine Klärteichanlage gereinigt.

Die Klärteichanlage entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Ein Anschluss von weiteren Abwasseranfallsstellen an die Klärteichanlage in ihrem jetzigen Zustand ist nicht zulässig.

Eine Erschließung der geplanten neuen Sonderbaufläche ist somit nicht gesichert. Auch wenn es möglich sein sollte die Klärteichanlage an den Stand der Technik anzupassen, ist es fraglich ob die Anlage von der Bemessungsgröße ausreichend ist das zusätzliche Abwasser von der neuen Sonderbaufläche mit aufzunehmen.

Hier wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine anderweitige Lösung zur Abwasserbehandlung erarbeitet. Der Wasserverband Gifhorn bietet an, dass das Schmutzwasser mit einer Druckentwässerung entsorgt werden kann.

Stellungnahme Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer, das als Wasserfläche festgesetzt werden soll.

Die Errichtung von Anlagen in und an Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), gleiches gilt für Ersatzneubauten oder wesentliche Änderungen vorhandener Anlagen.

Veränderungen der Gewässer oder ihrer Ufer bedürfen einer wasserrechtlichen Plan-genehmigung nach § 68 WHG.

-Ummern westlich der Ortslage:

Das neue Mischgebiet soll südlich einer Ackerfläche entstehen, von der auf Grund der Hanglage mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Ggf. sollte nördlich entlang des Baugebietes ein Abfanggraben hergestellt werden, für den eine wasserrechtliche Plangenehmigung zu beantragen wäre.

Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißenberge:

Südlich entlang des geplanten Baugebiets verläuft ein Gewässer III. Ordnung.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Verordnung zur Schau- und Unterhaltungsordnung der Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn ist an Gewässern III. Ordnung ein beidseitiger 5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieser Streifen muss mit Räumgeräten befahrbar sein.

Der Unterhaltungsstreifen ist bei der (späteren) Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und festzusetzen

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle und Wertstoffe erfolgt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Gifhorn. Sondermüll ist nach den gesetzlichen Vorschriften einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Belange des Brandschutzes sind auf den nachfolgenden Planungsebene zu regeln.

Hierzu gibt der **Landkreis Gifhorn** in seiner Stellungnahme vom 13.07.2023 folgende Hinweise:

Untere Bauaufsichtsbehörde / Brandschutz

Allgemein:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brand-schutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Unzureichende Angaben zur Gebietstypik, daher kann keine Aussage zum Löschwasserbedarf getroffen werden.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2.9 Bodenschutz

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in § 1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

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 Bautätigkeit.

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und abgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Um dies künftig bereits in der Planungsphase zu

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

berücksichtigen, erschien im September 2019 die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) als Handlungsempfehlung zum baubegleitenden Bodenschutz.

Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

2.9.1 Baugrund

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Groß Oesingen Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Wahrenholz

Baugrundklasse	mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies
Tragfähigkeit	mittel
Hinweis	steife bis halbfeste Konsistenz, mittel bis sehr frostempfindlich, Staunässe
Verdichtungsempf.	gering gefährdet

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz (westlicher Bereich am Gewässer und nördlich des Birkenwegs)

Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißes Moor

Baugrundklasse	organische Lockergesteine über nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert
Tragfähigkeit	sehr gering; Basis: gut
Hinweis	besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung, z.T. hoher Grundwasserstand); Basis: in Tälern oft hoher Grundwasserstand
Verdichtungsempf.	hoch gefährdet

 Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

**Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz (östlicher Bereich)
 Gemeinde Ummern, Ortsteil Ummern – Ost und West (*)**

Baugrundklasse	nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert
Tragfähigkeit	gut
Hinweis	in Tälern oft hoher Grundwasserstand
Verdichtungsempf.	gering gefährdet

(*) Die südöstliche Ecke entspricht der Baugrundbeschreibung in Groß Oesingen.

Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißenberge (*)

Baugrundklasse	nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, locker gelagert
Tragfähigkeit	mittel
Hinweis	meist eng gestufte Kornverteilung, schwer verdichtbar
Verdichtungsempf.	gering gefährdet

(*) Die südwestliche Ecke ist analog zur Gemeinde Ummern.

2.9.2 Altlasten, Ablagerungen und Kampfmittel

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nur in der Nähe (südwestlich) der Fläche Weißenberge als Schlammgrubenverdachtsfläche verzeichnet. Der ungefähre Abstand kann aufgrund der Parzellenunschärfe nicht ermittelt werden.

Name	Wesendorf 29
ObjectID	1432
Landkreis	Gifhorn
Gemeinde	Wesendorf
Bearbeitungsstand:	Bohrschlamm, Untersuchungen zu den Phasen I + II (FM-ÖBSG) beantragt bzw. laufen

Eine Belastung mit Abwurfkampfmitteln des Geltungsbereichs ist nicht bekannt. Es wird empfohlen, zur vorsorgenden Gefahrenabwehr beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen eine Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition durchzuführen.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Samtgemeinde nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor und sind aufgrund der Vornutzung als Acker auch nicht zu erwarten.

Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

Der Änderungsbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen mit dem Bodentyp Podsol-Braunerden. Das Gebiet weist eine geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Die Bodenzahl/Ackerzahl liegt bei 40/42.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

2.9.2 Bergbaurechtliche Belange

In der Bergbaukarte des Niedersächsischen Bodeninformationssystem sind für das Planungsgebiet Bodenschätze, die dem Bergrecht unterliegen, verzeichnet. Zuständige Behörde ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Groß Oesingen und Ortsteil Zahrenholz

Altverträge Erdöl und Erdgas

Inhaber: BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG
BSK-Nr: 3328-001
Rohstoff: Kohlenwasserstoffe
Gemarkung: Groß Oesingen, Mahrenholz, Zahrenholz
Altvertragsnr: E 1084

Bodenschätze (Erlaubnisse)

Erlaubnisfeld: Aller
Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe
Flächennummer: 7105
Berechtsamsakte: L2.7/L67211/01-16_03
Feldgröße: 607.819.800 m²
Aktueller Rechtsinhaber: Vermilion Energy Germany GmbH & Co.KG
Laufzeit d. Berechtigung: 31.10.2022

Gemeinde Ummern, Ortsteil Ummern - Ost und Ummern – West

Altverträge Erdöl und Erdgas

Inhaber: Wintershall DEA Deutschland GmbH
BSK-Nr: 3428-006
Rohstoff: Kohlenwasserstoffe
Gemarkung: Ummern
Altvertragsnr: E 1269

Bodenschätze (Erlaubnisse)

Erlaubnisfeld: Aller
Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe
Flächennummer: 7105
Berechtsamsakte: L2.7/L67211/01-16_03
Feldgröße: 607.819.800 m²
Aktueller Rechtsinhaber: Vermilion Energy Germany GmbH & Co.KG
Laufzeit d. Berechtigung: 31.10.2022

Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Wahrenholz

Altverträge Erdöl und Erdgas

Inhaber: Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH
BSK-Nr: 3429-003
Rohstoff: Kohlenwasserstoffe
Gemarkung: Wahrenholz
Altvertragsnr: E 0529

Bodenschätze (Bergwerkseigentum)

Erlaubnisfeld: Helga (Celle)
Bodenschatz: Eisenerz
Berechtsamsakte: - II 1475/58
Feldgröße: 2.199.993 m²
Aktueller Rechtsinhaber: Barbara Rohstoffbetriebe GmbH
Laufzeit d. Berechtigung: unbefristet

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Bodenschätze (Erlaubnisse)

Erlaubnisfeld: Aller
Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe
Flächennummer: 7105
Berechtsamsakte: L2.7/L67211/01-16_03
Feldgröße: 607.819.800 m²
Aktueller Rechtsinhaber: Vermilion Energy Germany GmbH & Co.KG
Laufzeit d. Berechtigung: 31.10.2022

Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißes Moor**Bodenschätze (Bergwerkseigentum)**

Erlaubnisfeld: Erna
Bodenschatz: Eisenerz
Berechtsamsakte: - II 973/57
Feldgröße: 2.199.999 m²
Aktueller Rechtsinhaber: Barbara Rohstoffbetriebe GmbH
Laufzeit d. Berechtigung: unbefristet

Bodenschätze (Erlaubnisse)

Erlaubnisfeld: Aller
Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe
Flächennummer: 7105
Berechtsamsakte: L2.7/L67211/01-16_03
Feldgröße: 607.819.800 m²
Aktueller Rechtsinhaber: Vermilion Energy Germany GmbH & Co.KG
Laufzeit d. Berechtigung: 31.10.2022

Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Weißenberge**Altverträge Erdöl und Erdgas**

Inhaber: Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH
BSK-Nr: 3329-001
Rohstoff: Kohlenwasserstoffe
Gemarkung: Betzhorn
Altvertragsnr: E 0504

Altbergbau beeinflusste Standorte (ca. 230 m südlich)

Feld: Wesendorf / Wesendorf Süd
Mineral: Erdöl
Status: inaktiv

Bodenschätze (Bergwerkseigentum) ca. 630 m südsüdöstlich

Bergwerksfeld: Wesendorf 3
Bodenschatz: Eisenerz
Berechtsamsakte: XVIII d' W 123
Feldgröße: 2.200.000 m²
Aktueller Rechtsinhaber: Barbara Rohstoffbetriebe GmbH
Laufzeit d. Berechtigung: unbefristet

Bodenschätze (Erlaubnisse)

Erlaubnisfeld: Aller
Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe
Flächennummer: 7105
Berechtsamsakte: L2.7/L67211/01-16_03
Feldgröße: 607.819.800 m²
Aktueller Rechtsinhaber: Vermilion Energy Germany GmbH & Co.KG
Laufzeit d. Berechtigung: 31.10.2022

2.10 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Baudenkmale, Bodendenkmale oder Denkmale der Erdgeschichte können in einigen Änderungsbereichen vorhanden sein, insbesondere bei denen, die im historischen Siedlungsbereich liegen.

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Groß Oesingen

Die neue Fläche mit dem umzubauenden Gemeindehaus liegt südlich des Kirchhofs Friedenskirche, das im Denkmalatlas Niedersachsen unter der Objekt-ID 51038244, Objekt-Nr. 3 verzeichnet ist. Es wird dem Fachbereich "Baudenkmal Gruppe" zugeordnet und stellt eine ortbildprägende Gruppe der neogotischen Friedenskirche (1880) und dem ehemaligen Kirchhof mit zugehöriger Einfriedung (Objekt-ID 51038329, Objekt-Nr. 24, Fachbereich "Bau und Kunst") und dem alten Baumbestand.

Ca. 40 m nordöstlich befindet sich das Pfarrhaus (ca. 1795) und hat als klassizistisches Einzeldenkmal (Objekt-ID: 33925434, Objekt-Nr. 14) des Fachbereichs "Bau und Kunst" hinsichtlich seiner Erhaltung und der geschichtlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse.

Die Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn schreibt in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2023 und ergänzt diese mit der Stellungnahme vom 13.07.2023:

Gemeinde Groß Oesingen

Bei Erdarbeiten im Zuge der Errichtung eines Einfamilienhauses unmittelbar nordöstlich der Kirche von Groß Oesingen (Dorfstraße 12) wurden im Jahr 1999 mittelalterliche Siedlungsbefunde angetroffen. Die Ausdehnung der Fundstelle ist unbekannt. Bei Bodeneingriffen im Umfeld der Kirche ist jedoch dringend mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz

Die Wassermühle (1889) an der neuen Sonderbaufläche "Wochenendplatz" ist ebenfalls im Denkmalatlas Niedersachsen als Einzeldenkmal des Fachbereichs "Bau und Kunst" verzeichnet. Unter der Objekt-ID 33925661, Objekt-Nr. 17 wird ein zweigeschossiger, giebelständiger Ziegelbau unter Satteldach mit geschichtlicher Bedeutung beschrieben.

Auch in der Planungsfläche im Bereich des alten Campingplatzes "Alte Wassermühle" ist aufgrund der Nähe zur Oesinger Mühle (1489 erstmals genannt) sowie der besonderen Erhaltungsbedingungen mit (z. T. Feuchtboden) ebenfalls mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen

Nach § 13 NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) bedürfen Erdarbeiten in den genannten Bereichen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde/Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Hinweis:

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannt archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

auf tretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn schreibt in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2023:

Aus denkmalrechtlicher Sicht gebe ich folgende Stellungnahme ab, welche Berücksichtigung im weiteren Planverfahren finden soll:

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

Groß Oesingen, in der unmittelbaren Umgebung des geplanten F-Plangebietes befindet sich die Ev.-Luth. Kirche. Diese ist als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 NDSchG eingetragen. Dazu gehörig ist der Kirchhof mit Baumbestand und Einfriedung ebenfalls als Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen in das Verzeichnis der Denkmale aufgeführt.

Es muss darauf geachtet werden, dass diese Objekte keinen Schaden oder Beeinträchtigung durch umliegende Neubauten oder Veränderungen erhalten.

Groß Oesingen / Zahrenholz, direkt in dem geplanten F-Plangebiet befindet sich die Wassermühle. Diese ist als Einzeldenkmal in der Liste der Denkmale nach § 4 NDSchG geführt. Auch hier darf keine negative Beeinflussung durch Neubauten erfolgen.

Ummern, Wahrenholz, Weißes Moor und Weißenberge, hier befinden sich **keine** Baudenkmale in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Gebiete. Eine Beeinflussung durch Um- oder Neubauten findet nicht statt.

Grundsätzlich sind Fassaden – Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Für die Dacheindeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig.

Die geplanten Neubauten, auch Nebengebäude, sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein geneigtes Dach.

Ich bitte um entsprechende Beteiligung im späteren Baugenehmigungsverfahren.

2.11 Landwirtschaft und Schallimmissionen

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung, örtlichen Wirtschaftsgebäuden und örtlicher Tierhaltung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen (Stäube, Lärm, Gerüche) sind als ortsüblich hinzunehmen auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung.

Vorhandene Drainagen oder Beregnungsanlagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen. In jedem Fall ist eine ordnungsgemäße Be- / Entwässerung der verbleibenden Ackerflächen zu gewährleisten. Anfallendes Oberflächengewässer auf versiegelten

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Flächen ist so abzuführen, dass ein Vernässen unterhalb von Vorflutern gelegene landwirtschaftliche Flächen nicht zu befürchten sind.

Zu den Flurstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung ist ein Abstand mit Bewuchs, Zuananlage, o.ä. von mind. 0,6 m aufgrund des Nachbarschafts- / Schwengelrechtes einzuhalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung resp. im Planvollzug ist jederzeit auf eine Durchgängigkeit der Zuwegung für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr –auch während der Ausbauarbeiten- zu achten.

Eventuell anfallende Zufahrten zu den Ackerflächen sind bei Bedarf mit dem Flächen-eigentümer bzw. –bewirtschafter an anderer Stelle neu einzurichten.

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung gem. § 50 BImSchG werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im relevanten Umfeld.

2.12 Hochwasserschutz und Gewässerschutz

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden im Rahmen ihrer allgemeinen Daseinsvorsorge einen ausreichenden Hochwasserschutz für besiedelte Flächen zu gewährleisten. Sie haben allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erfüllen. Dazu gehört auch der Hochwasserschutz für Siedlungsbereiche. Nach § 5 und § 9 des BauGB sind in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhaltenen Flächen darzustellen. Die Zuständigkeit für den Hochwasserschutz liegt daher grundsätzlich bei den Gemeinden.

Die neue Sonderbaufläche "Wochenendplatz" liegt unmittelbar östlich der Wiehe (WRRL – Gewässernetz, Nr. 17064) und die Fläche für die Schulerweiterung im Ortsteil Wahrenholz liegt ca. 450 m westlich einer Verordnungsfläche Überschwemmungsgebiet (UESG) für die Ise (UESG ID 461, WRRL- Gewässernetz, Nr. 14002). An allen direkt oder in unmittelbarer Nähe der neuen Flächen angrenzenden Fließgewässer muss mit einem erhöhten Wasserabfluss bei Starkregenereignissen gerechnet werden.

Mit Einführung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde europaweit angestrebt, alle vorhandenen Flüsse, Seen, Grundwasser und Küstengewässer bis 2015 in einen qualitativ "guten Zustand" zu überführen. Sie wurde durch die Anpassung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in nationales Recht umgesetzt. Sie regeln die Anforderung an die Beschreibung und Bewertung der Wasserkörper (Grundwasser und Oberflächengewässer).

Beeinträchtigungen der angrenzenden Gewässer und der Gewässerrandstreifen sind zu vermeiden.

2.13 Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung

Die Intensivierung des Klimaschutzes und die Anpassung an den Klimawandel rücken immer stärker in den Mittelpunkt kommunalen Handelns. Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuchs (2011) legt zur Konkretisierung der Klimaschutzziele fest, dass Bauleitpläne „dem Klimaschutz und der Klimaanpassung“, § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Rechnung tragen sollen. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll verstärkt dem

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Klimawandel entgegenwirken und die Bodennutzung an den Klimawandel anpassen³⁾. Der Klimaschutz in Niedersachsen wurde als eigenes Staatsziel in die Landesverfassung aufgenommen. In dem Niedersächsischen Klimagesetz hat das Land seine Treibhausgas-Minderungsziele gesetzlich festgeschrieben. Einen konkreten Beitrag zur Umsetzung der Ziele soll das „Maßnahmenprogramm Energie und Klimaschutz Niedersachsen“ leisten.

- Niedersächsische Klimaschutzstrategie 2021⁴⁾
- Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN)
- Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende (KNE)

Für diese Flächen können bereits im Vorfeld sinnvolle Energie- bzw. Klimaschutzkonzepte entwickelt werden.

2.14 Umweltschutz und Artenvielfalt

Weltweit schwindet die biologische Vielfalt in dramatischem Ausmaß. Das ist nicht nur für die Natur besorgniserregend, sondern Biodiversität ist auch Grundlage für unsere Existenz. In diesem Zusammenhang sind auch die s.g. Schottergärten zu betrachten. Nicht nur, dass sie durch Vliese und Folien unter dem Schotter den Boden von Luft und Wasser ausschließen, sondern sie bieten auch dadurch, dass kaum eine Bepflanzung vorhanden ist, keine Lebensräume und Nahrungsmöglichkeiten für Insekten und Vögel.

Ein weiterer Aspekt ist die Lichtverschmutzung (Aufhellung des Nachthimmels durch künstliche Lichtquellen), die auch direkte Konsequenzen für Mensch und Natur hat. Denn das Leben auf der Erde hat sich über einen langen Zeitraum an den Rhythmus von Helligkeit und Dunkelheit angepasst. Tagaktive Tiere sowie Menschen brauchen die Dunkelheit für den Schlaf, zur Entspannung und Regeneration. Nachtaktive Tiere brauchen sie für die Nahrungssuche und einige sogar für die Fortpflanzung und Pflanzen benötigen diesen Rhythmus für die Photosynthese.

Licht zählt zu den im Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 3 BImSchG) erfassten Immissionen. Zudem existieren Regelungen zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen, § 23 Abs. 4, § 24 Abs. 3 S. 2 und § 41a BNatSchG-E (neu).

2.15 Erneuerbare Energien, Photovoltaik, Solarthermie, Solargründach

Der niedersächsische Landtag hat die Einführung einer Solarpflicht für neue Nicht-Wohngebäude ab 2023 beschlossen. Zudem ist in der novellierten Bauverordnung § 32a NBauO vorgesehen, dass alle neuen Wohngebäude ab diesem Zeitpunkt für eine spätere Installation von Photovoltaik-Anlagen vorbereitet werden müssen.

Solargründächer leisten einen wertvollen Beitrag für den Klimaschutz. Ein begrüntes Dach heizt sich nicht so schnell auf, kann Regenwasser in der Substratschicht auffangen (Pflanzen, Verdunstung) und gleichzeitig ein angenehmeres Wohnklima schaffen.

³⁾ Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung – Ein Handbuch, NIK/S, Niedersächsische Initiative für Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung

⁴⁾ Niedersächsische Klimaschutzstrategie 2021 Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover, April 2022

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht muss nach dem Katalog des § 2 a Abs. 1 und 2 BauGB und den in § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgütern der Umweltprüfung gegliedert werden:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der vorliegenden 44. Änderung des Flächennutzungsplans plant die Samtgemeinde Wesendorf für mehrere Teilflächen in den Mitgliedsgemeinden Groß Oesingen mit den Ortsteilen Groß Oesingen und Zahrenholz, Gemeinde Ummern mit dem Ortsteil Ummern – Ost und Ummern - West und die Gemeinde Wahrenholz mit den Ortsteilen Wahrenholz, Weißes Moor und Weißenberge neue Flächendarstellungen aufgrund von geänderten bzw. erweiterten Nutzungsansprüchen.

In der Gemeinde Groß Oesingen im Ortsteil Groß Oesingen sollen Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kindergarten" und "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" auf Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und einer Gemischten Baufläche (M) bauleitplanerisch abgesichert werden.

Außerdem sollen in Groß Oesingen im Ortsteil Zahrenholz landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine Sonderbaufläche "Campingplatz" und ein kleiner Teich als Sonderbaufläche "Wochenendplatz" dargestellt werden.

In der Gemeinde Ummern sollen im Ortsteil Ummern – Ost auf landwirtschaftlich genutzter Fläche eine Wohnbaufläche und im Bereich Ummern – West auf einer landwirtschaftlichen Fläche eine Gemischte Baufläche M und eine kleine Grünfläche gesichert werden.

In der Gemeinde Wahrenholz soll eine Gemischte Baufläche (M) in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" (Grundschulerweiterung) umgewandelt und bauleitplanerisch gesichert werden, ebenso wie in den Ortsteilen Weißes Moor, wo eine landwirtschaftliche Fläche und kleinteilig eine Gemischte Baufläche (M) in eine Wohnbaufläche (W) umgewidmet wird und in Weißenberge zwei landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz" und "Festplatz" in eine Wohnbaufläche

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

(W), eine Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) eine Gemischte Baufläche (M), eine Sonderbaufläche „landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" umgewandelt werden.

Die vorliegende Planung betrifft insgesamt rd. 19,82 ha an Fläche. Dabei handelt es sich bei ca. 6,36 ha um bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen, davon rd. 5,58 ha für eine bauliche Nutzung. Die nun angestrebte bauliche Nutzung der in dieser Änderung ausgewiesenen Flächen beträgt rd. 15,51 ha. Es werden daher 9,93 ha Ackerflächen neu herangezogen, allerdings bleibt die Sonderbaufläche für den Landwirtschaftlichen Freizeit- und Erholungspark zum Großteil weiterhin der Natur erhalten, da hier auf rd. 4,61 ha die Hauptnutzung als Anbaufläche für Obstgehölze erhalten bleibt, in die bauliche Anlagen, wie ein Spielplatz oder eine Aufenthaltsfläche für Besucher eingelagert werden.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁵⁾ ⁶⁾
- Schutz des Bodens ⁷⁾ ⁸⁾ ⁹⁾
- Schutz von Kulturgütern ¹⁰⁾
- Schutz der Gewässer ¹¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹²⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn ¹³⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf sowie den Niedersächsischen Umweltkarten ¹⁴⁾ und dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) ¹⁵⁾ entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin

⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁸⁾ Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA):
Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen:
Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.

⁹⁾ Baugesetzbuch (BauGB)

¹⁰⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NI)

¹¹⁾ Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

¹²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP BS 2008).

- 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig 2008

¹³⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn: Büro für Landschaftsplanung Birkigt-Quentin, Adelebsen 1993

¹⁴⁾ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU):
Umweltkarten Niedersachsen: www.umweltkarten-niedersachsen.de.

¹⁵⁾ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):
Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS®: www.nibis.lbeg.de/cardomap3.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Samtgemeinde Wesendorf verfügt über einen Landschaftsplan von 1976 (Stand: 15.11.2010, Bundesamt für Naturschutz).

Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. So ist parallel oder nachfolgend zur Flächennutzungsplanänderung die Konkretisierung der Planung durch eine verbindliche Bauleitplanung oder eine Baugenehmigung erforderlich.

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

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.2.1 Beschreibung und Entwicklungsprognose / Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden neben der planungsrechtlichen Sicherung bereits genehmigter Nutzungen neue Bauflächen dargestellt.

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

Bewertung: sehr erheblich / erheblich / wenig erheblich / nicht erheblich

LRP = Landschaftsrahmenplan

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

BLATT 1.0 GEMEINDE GROSS OESINGEN, ORTSTEIL GROSS OESINGEN			
Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:			
Im Südosten von Groß Oesingen ist auf ca.0,33 ha eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten" und auf ca. 0,05 ha eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "geplant.			
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:			
Schutzgut	Bestand	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Westen) und einer Gemischten Baufläche M (Osten)	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten" und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"	Beeinträchtigungen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Kulturelle - und Erholungsbedeutung	<u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Lärm, Emissionen, Beeinträchtigung der kulturellen Nutzung <u>betriebsbedingt:</u> Belastungen der Atmosphäre durch vermehrten CO ₂ – Ausstoß, Lärmimmissionen, Fahrzeugbewegungen, erhöhte Kollisionsgefahr	wenig erheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	versiegelte Fläche (Gemeindehaus), naturnaher Biotoptyp auf unversiegelter Fläche, relative Artenvielfalt eines Baumbestandes (bzw. Hausgarten mit Großbäumen), teilweise jetzt schon Nutzung der Außenbereichsflächen als Spielflächen LRP: Biotoptyp linearer Struktur (Hecke, Strauchreihe, Baumreihe oder Allee) im Süden an der Straße, der Rest ist ein Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1)	<u>baubedingt:</u> im Außenbereich: bei neuem Anbau: Bodenverdichtungen, evtl. Bodenabtrag und Veränderung des Bodenaufbaus ev. Verlust der Bäume nachhaltiger Lebensraumverlust Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Verschiebung des Artenspektrums	erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

		<u>betriebsbedingt:</u> Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung Förderung überwiegender Arten des Siedlungsrandes	
Fläche	versiegelte Fläche (Gemeindehaus), unversiegelte Fläche im Gartenbereich, Geotope und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt	<u>baubedingt:</u> versiegelte Fläche im Bereich des Gemeindehauses bleibt erhalten Flächenverlust durch neuen Anbau und Spielflächen (Außenbereich) temporäre Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes im Zuge der Bauphase <u>betriebsbedingt:</u> Schaffung von Räumen für bedarfsgerechte Kinderbetreuung entspricht den aktuellen Bedürfnissen und gesetzlichen Ansprüchen könnte durch eine funktionsgerechte Kompensation ausgeglichen werden	Wenig erheblich
Boden	versiegelte Fläche (Gemeindehaus), unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Grünfläche mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), Mittlere Pseudogley-Braunerde, mit einer stark frischen (6) und einer schwach trockenen (3) Bodenfeuchte, GWS 7 (Grundwasserstufe) als Grundwasserfern (> 20 dm) einzustufen	<u>baubedingt:</u> (Außenbereich) Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung, Einträge von Schadstoffen <u>betriebsbedingt:</u> Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch eine andere Nutzung	erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Wasser	im Bereich des Gemeindehauses liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor, die Außenfläche weist einen niedrigen Versiegelungsgrad auf, Die Grundwasserstufe (GWS) ist grundwasserfern, GWS 7, eingestuft, mittleres HGW und NGW betragen > 20 dm, die Grundwasserneubildungsrate (mGrowa20) liegt bei > 100 – 150 mm/a (Stufe 3), die Sickerwasserrate liegt bei > 200 – 250 mm/a	<u>baubedingt:</u> (Außenbereich) baubedingter Stoffeintrag in das Grundwasser, Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Verminderung der Grundwasserbildungsrate <u>betriebsbedingt:</u> Verlust von Oberflächenwasserretention, Oberflächenwasserversickerung auf dem Grundstück Grundwasserbildungsrate gleichbleibend	Nicht erheblich
Klima / Luft	Klimatop der dörflichen Strukturen (Dorfklima), die an einer innerörtlichen mit Gehölzen bestockten Freifläche liegt. Es überwiegt das Klima der bebauten Flächen, geringerer Versiegelungsgrad und starke Durchgrünung mit Baum- und Strauchvegetation, weisen für das Mikroklima im Ort günstige bioklimatische Verhältnisse auf	<u>baubedingt:</u> (Außenbereich und Umbau des Gemeindehauses) baubedingte Emissionen von Schadstoffen, Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima <u>betriebsbedingt:</u> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung	wenig erheblich
Landschaft	Kulturlandschaft Siedlung	<u>baubedingt:</u> Beseitigung von Gehölzstrukturen <u>betriebsbedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes mit sich einfügender Bebauung	wenig erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	direkt angrenzend an die ortbildprägende "Baudenkmal Gruppe" mit neogotischer Friedenskirche (1880) und ehemaligem Kirchhof mit zugehöriger Einfriedung und altem Baumbestand	<u>baubedingt:</u> (Außenbereich) Inanspruchnahme von Boden mit erhöhtem archäologischen Potenzial, ggf. archäologische Baubegleitung zur Vermeidung möglicher Beschädigung / Zerstörung von archäologischen Kulturgütern durch Erdarbeiten	wenig erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

		<u>betriebsbedingt:</u> Gebäude für die soziale Infrastruktur des Ortes, ggf. Anpassung der Gebäudegestaltung an Belange des Denkmalschutzes (Fassade / Dach)	
Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000 - Gebiete	In der Nähe befinden sich keine Bereiche mit dem Erhaltungsziel und Schutzzweck "Natura 2000 - Gebiet"	<u>baubedingt:</u> nicht betroffen <u>betriebsbedingt:</u> nicht betroffen	nicht erheblich
Wechselwirkungen:			
<u>baubedingt:</u> im Plangebiet führt die Überbauung, Anbau an das Bestandsgebäude und Erweiterung der Spielflächen, zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen (z.B. Speicherung von Niederschlagswasser), Lebensbereiche für Fauna und Flora gehen verloren oder verändern sich und ebenso das Kleinklima			
<u>betriebsbedingt:</u> die Emissionen des zukünftigen Kindergartens und der damit verbundene, aufkommende Quell- und Zielverkehr in Form von Lärm, Staub und Schadstoffen haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit und Klima / Luft. Durch veränderte Bodenstrukturen und verloren gegangene Lebensräume entstehen wechselwirkende Belastungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden. Das Schutzgut Wasser erfährt nur in der Bauphase Beeinträchtigungen.			
Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:			
Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die aktuelle Nutzung fortbestehen			
Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:			
Durch die geplante Nutzung ändert sich der Biotopcharakter im Geltungsbereich, der auch die im Osten angrenzende Grünfläche für die Freiflächen der Kita in Anspruch nehmen wird, sodass eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden muss. Die Grünfläche wird im Landschaftsrahmenplan von 1994 als "innerörtliche Grünanlage" geführt und ist, wie die gesamte Ortslage zwar ein Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Entwicklungsräume), liegt jedoch in der Kategorie (Karte 10) "Integriertes regionales Schutzgebietssystem (IRS) II, bodensaure Magerbiotop" in den Heidebach-Talniederungen. Die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur im Rahmen der Nachverdichtung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Insgesamt tritt j eine Beeinträchtigung nur für die Schutzgüter Fläche und Arten und Lebensgemeinschaften ein.			
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:			
Mit der Planung wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Fläche, die eine Grundbedeutung für die Umwelt besitzt, in Anspruch genommen. Eventuell erforderliche Ausgleichmaßnahmen werden daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt.			

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

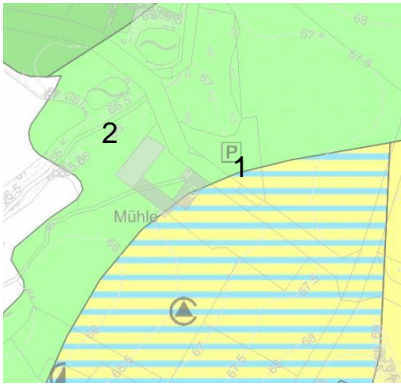
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten:</p> <p>Da für die provisorische Kita-Gruppe im Gemeindehaus der Groß Oesinger Friedenskirche Handlungsbedarf besteht und die Gruppen des in der Nähe liegenden DRK – Kindergartens bereits vollständig besetzt sind, bietet sich eine dauerhafte Nutzung vor Ort an, die durch einen ca. 200 m² Anbau (Gruppenraum, sanitäre Anlagen, Büro, Mitarbeiteraum, Küche, Stauraum) realisiert werden soll. Der Standort wird gewählt, um für die Kinder, nach dem Motto "Kurze Beine, kurze Wege", einen Kitaplatz im Dorf zu ermöglichen. Eine Anbindung über vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser vorgeprägten Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.</p>
<p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG:</p> <p>Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.</p>

BLATT 1.4 GEMEINDE GROSS OESINGEN, ORTSTEIL ZAHRENHOLZ			
<p>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:</p> <p>In Zahrenholz sollen im Südosten außerhalb der Ortslage aus Teilen der aktuellen Sonderbaufläche "Campingplatz", ein landwirtschaftlichen Flächen und einer kleinen Wasserfläche eine Sonderbaufläche "Wochenendplatz" von ca. 4,21 ha dargestellt werden.</p>			
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</p>			
Schutzgut	Bestand	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche Campingplatz, kleiner Teich	Sonderbaufläche "Wochenendplatz"	Beeinträchtigungen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Erholungsbedeutung in Natur und Landschaft	<p><u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Lärm, Emissionen, Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Belastungen der Atmosphäre durch vermehrten CO₂ – Ausstoß, Lärmmissionen, vermehrte Fahrzeugbewegungen, erhöhte Kollisionsgefahr</p>	erheblich
Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt	unbebaute Ackerfläche, naturferne bis naturnahe Biototypen, biotopbezogene Artenvielfalt die gesamte Fläche liegt in für Brutvögel – wertvollen Bereichen 2010 (ergänzt 2013), Kenn-Nr. für das Teilgebiet: 3328.3/16, als landesweiter Großvogellebensraum mit den Arten Schwarzstorch (Brut- und Nahrungshabitat) und dem Seeadler (Bruthabitat) sowie	<p><u>baubedingt:</u> nachhaltiger Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere</p> <p>nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen</p>	sehr erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	<p>als landesweiter Großvogellebensraum (SST-LBR-649, Lebensraum Schwarzstorch)</p> <p>als naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug "Punkt" gilt der Bereich ca. 100 m nördlich (Fischotter) und als naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug "Fläche" (Niedermoor) und zieht sich etwa in 70 m östlich der Wiehe durch ca. die Hälfte der neu geplanten Anlage (Ausrichtung Nord – Süd) und komplett über die Fläche für die Betriebswohnung</p> <p>LPR: ein kleiner Bereich im Norden / Nordosten hat nur eine Grundbedeutung, während die restliche Fläche als Biotoptyp "Grünland" mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gilt (Karte 1)</p> <p>Karte 2 (Maßnahmen- und Entwicklungsplan) verzeichnet den Campingplatz, allerdings auch im Norden und Süden die Erhaltung der Grünlandnutzung und zusätzlich im Süden eine landschaftsbezogene Erholung</p>	<p>durch Verlust der vorhandenen Vegetation</p> <p>Verlagerung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung</p>	
Fläche	<p>bauliche Inanspruchnahme und Versiegelung unter Einbeziehung der alten Campingplatzanlage</p>	<p><u>baubedingt:</u> Inanspruchnahme des alten Campingplatzes und bislang unbebauter Flächen</p> <p>Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen</p> <p>Temporäre Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes im Zuge der Bauphase</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> mittlerer Anteil überbauter Fläche</p>	erheblich
Boden	<p>zum größten Teil unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen</p> <p>im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche deklariert, nördliche Fläche aktuell als Grünfläche mit Abstellplätzen genutzt</p>	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Austausch, Durchmischung)</p> <p>Verlust von Boden als Standort und Lebensraum</p>	sehr erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	 <p>1. geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), die Boden-/Ackerzahl im östlichen Teil beträgt 27/30 (A, Klassenzeichen S5D), Mittlerer Gley-Podsol, MNGW wurde angehoben: MHGW – 6 dm u. GOF, MNGW – 15 dm u. GOF</p> <p>2. geringe Bodenfruchtbarkeit in der westlichen Niederung, die Boden- / Ackerzahl beträgt 31/31 (Gr, Klassenzeichen: MollIAI), Mittleres Erdniedermoor, MHGW und MNGW wurden abgesenkt: MHGW – 3,5 dm u. GOF, MNGW – 8 dm u. GOF, mit einer stark frischen (6 im Osten) und einer schwach feuchten (7) Bodenfeuchte im Westen</p>	<p>für Tiere und Pflanzen durch Versiegelung</p> <p>Gleichzeitig Verringerung der Einträge von Dünger und Pestiziden aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Veränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Einbringen anderer Bodenbestandteile.</p>	
<p>Wasser</p>	<p>niedriger Versiegelungsgrad, landwirtschaftliche Nutzung mit mittlerem Stoffeintragsrisiko, in der westlichen Niederung liegt die Grundwasserstufe bei GWS 3 (mittel) und im Osten bei GWS 4 (tief) die Grundwasserneubildungsrate ist unterschiedlich ausgebildet und liegt zwischen beim größten Teil der Fläche zwischen Stufe 3 (>100 – 150 mm / a) und Stufe 6 (> 250 – 300 mm / a) und im Westen / Südwesten bei Stufe 1 (0 – 50 mm / a), die Sickerwasserrate liegt im Westen bei >100 – 150 mm / a und im Osten bei >200 – 250 mm / a</p>	<p><u>baubedingt:</u> ggf. temporäre Einschränkung des Retentionsvermögens</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Versickerung/Verbleib des Oberflächenwassers im Plangebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate</p> <p>Vermeidung von Intensivierung der Oberflächenwasser</p>	<p>nicht erheblich</p>
<p>Klima / Luft</p>	<p>Freilandklimatop mit kleinteiligem Gewässerklimatop (Westen); das Freilandklimatop zeichnet sich durch ausgeprägte Tagesgänge von Temperatur und Feuchte sowie nur wenig lokal beeinflussenden Windströmungsbedingungen aus, inwieweit die Wasserflächen eine hohe Wärmespeicherkapazität besitzen, die hier für einen</p>	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung des örtlichen Mikroklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung</p> <p>Beseitigung möglicher Kaltluft und Frischluftproduktionsflächen</p>	<p>erheblich</p>

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	ausgeglichene Tagesgang der Lufttemperaturen mit abgeschwächten Minima und Maxima sorgen, kann nicht eingeschätzt werden, tagsüber deutlich reduzierte Erwärmungsrate	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels <u>betriebsbedingt:</u> Veränderung des örtlichen Mikroklimas durch neue Bebauung und Versiegelung durch Vergrößerung der Temperaturamplitude und Verringerung der Luftfeuchte Änderungen von Luftströmungen	
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerfläche und Wasserfläche	<u>baubedingt:</u> Neustrukturierung des Landschaftsbildes Ggf. Beseitigung einzelner landschaftsprägender Elemente (lineare und punktueller Gehölzstrukturen) <u>betriebsbedingt:</u> Neustrukturierung des Landschaftsbildes	erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	denkmalgeschützte Wassermühle von 1889 Objekt-ID 33925661, Objekt-Nr. 17, Denkmaltatlas Niedersachsen)	<u>baubedingt:</u> ggf. Inanspruchnahme von Böden mit erhöhtem archäologischen Potenzial <u>betriebsbedingt:</u> keine Beeinträchtigung sonstiger Kultur- und Sachgüter	wenig erheblich
Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000 - Gebiete	In der Nähe befinden sich keine Bereiche mit dem Erhaltungsziel und Schutzzweck "Natura 2000 - Gebiet	<u>baubedingt:</u> nicht betroffen <u>betriebsbedingt:</u> nicht betroffen	nicht erheblich
Wechselwirkungen: <u>baubedingt:</u> im Plangebiet wird die Parzellierung für den Wochenendplatz zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen (z.B. Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, Speicherung von Niederschlagswasser) führen. Der oberflächliche Wasserabfluss kann sich temporär teilweise erhöhen, was sich auf die Lebensräume von Fauna und Flora und das Mikroklima auswirken kann. Durch die Versiegelung ergibt sich eine geänderte Regenwasserversickerung mit möglichen Auswirkungen auf das Bodenleben. Verminderte kalt- und frischluftproduzierende Flächen bewirken eine verringerte Luftqualität bei zunehmender Staubbelastung, einer geringeren Luftfeuchte sowie einer geringfügigen Erhöhung der örtlichen Temperaturamplitude, die Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen hat.			

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

betriebsbedingt:

Die Emissionen der privaten Anlage sowie der zukünftige Verkehr in Form von Lärm und Staub haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Sachgüter und stehen untereinander in Wechselbeziehung.

Die auftretenden Veränderungen des Mikroklimas durch versiegelte Flächen und ev. Erhöhung der Durchschnittstemperatur sowie die Nutzungsintensivierung, hat Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung und der Campingplatz in seiner jetzigen Form fortbestehen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die geplante Nutzung ändert sich der Biotopcharakter im Geltungsbereich erheblich. Eine genaue Bilanzierung der Eingriffe und die Festsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden, wenn die konkrete Planung vorliegt.

Im Landschaftsrahmenplan von 1994 ist die entsprechende Fläche im Maßnahmen- und Entwicklungsplan als zu erhaltende Grünfläche verzeichnet. Die Fläche liegt in der Kategorie (Karte 10) "Integriertes regionales Schutzgebietssystem (IRS) II, bodensaure Magerbiotop" in den Heidebach-Talniederungen.

Zudem liegt die mit wertvollen Gehölzstrukturen auf der Fläche und in der Nähe der Teiche bestandene Fläche in einem landesweiten Großvogellebensraum mit den Arten Schwarzstorch (Brut- und Nahrungshabitat) und Seeadler (Bruthabitat) und dicht an naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Gebieten. Zudem befinden sich wertvolle Gehölzstrukturen auf der Fläche und in der Nähe der Teiche.

Es ist mit sehr erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Mit der Planung wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Fläche, die teilweise schon als Campingplatz genutzt wurde, teilweise als Biotoptyp "Grünland" mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gewertet und deren Erhaltung empfohlen wird, in Anspruch genommen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden erst im Laufe der verbindlichen Bauleitplanung benannt.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Da die Planungsfläche z.Zt. schon als Campingplatz genutzt wird, ist er zumindest teilweise technisch und verkehrlich erschlossen. Zudem wird in Erwägung gezogen, durch eine Erweiterung gleichzeitig geordnetere Platzverhältnisse zu schaffen, die auch die vorhandene Bebauung, explizit das Denkmal "Wassermühle", mit einbeziehen werden soll.

Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG:

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn


BLATT 3.0 GEMEINDE UMMERN, ORTSTEIL UMMERN - OST			
Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:			
In Ummern – Ost soll im Süden der bebauten Ortslage auf einer landwirtschaftlichen Fläche eine Wohnbaufläche von ca. 3,42 ha entstehen.			
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Beeinträchtigungen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Kulturlandschaft	<u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Immissionsbelastungen durch Baulärm, Stäube und Gerüche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung <u>betriebsbedingt:</u> Intensivierung der Freizeitnutzung Erholungsnutzung wird gesteigert	wenig erheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	unbebaute Ackerfläche, naturferne Biotoptypen, geringere Artenvielfalt, Fläche grenzt im Westen an einen für Brutvögel wertvollen Bereich 2010 (ergänzt 2013) und ist als landesweiter Großvogellebensraum (3428.2/1, Schwarzstorch und Brutvorkommen des Kranichs) verzeichnet, auf der Fläche liegt eine AUM ¹⁶⁾ in Form einer naturschutzgerechten Bewirtschaftung zum Schutz von Rotmilanen (AN 7 ¹⁷⁾) angrenzende (Südost) Waldfläche als naturnahes Biotop und mögliche partielle Habitatstrukturen die Fläche liegt in dem Wolfsrudel Territorium Ringelah (Monitoringjahr 2020 / 2021, Satus: Wolfsrudel ¹⁸⁾) LRP: Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1)	<u>baubedingt:</u> Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere und Pflanzen Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verlagerung des Artenspektrums <u>betriebsbedingt:</u> Verschiebung des Artenspektrums Förderung der Arten des Siedlungsraumes	erheblich
Fläche	unversiegelte Fläche	<u>baubedingt:</u> Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche, Verlust	sehr erheblich

¹⁶⁾ AUM – Agrarumweltmaßnahme

¹⁷⁾ Gefördert wird der Erhalt von Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsflächen für Vogel- und Tierarten der Agrarlandschaft, insbesondere für den Rotmilan

¹⁸⁾ Reproduktion ODER Gruppe von mehr als 2 Wölfen in abgrenzbarem Territorium nachgewiesen

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

		<p>landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p>Temporäre Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes im Zuge der Bauphase</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Langfristiger Entzug von Freiflächen durch Schaffung von Wohnraum</p>	
Boden	<p>unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen,</p>  <p>1. Mittlerer Podsol, bei geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), bodenkundliche Feuchtestufe 2: mittel trocken, die Boden-/Ackerzahl im östlichen Teil liegt zwischen 20 / 21 und 23 / 25 (N, Klassenzeichen S4D und S5D)</p> <p>2. Tiefer Podsol-Gley, MHGW wurde angehoben, MNGW wurde angehoben. MHGW: 1,5 dm u. GOF MNGW: 9 dm u. GOF, geringe Bodenfruchtbarkeit, bodenkundliche Feuchtestufe 6: stark frisch, Boden- /Ackerzahl liegen zwischen 23 / 25 und 31 / 33 (FN, Klassenzeichen S4D und S14D)</p> <p>vorherrschende Bodenklasse von 0 – 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen): 3, leicht lösbare Bodenart, gute Tragfähigkeit, in Tälern oft hoher Grundwasserstand</p>	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung</p> <p>Verlust des Lebensraums von Tier und Pflanze durch Versiegelung</p> <p>Gleichzeitig Minimierung der landwirtschaftlichen Einträge (Pestizide und Dünger)</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Dauerhafte Veränderung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Einträge anderer Bodenbestandteile</p>	erheblich
Wasser	<p>kein Versiegelungsgrad</p> <p>1. GWS 7 (Grundwasserstufe) grundwasserfern (> 20 dm), GW – Neubildung liegt zum größten Teil bei > 250 – 300 mm/a, Sickerwasserrate: > 200 – 250 mm/a</p> <p>2. Grundwasserstufe – GWS 3 – mittel: MHGW <= 4 dm, MNGW > 8 – 13 dm, GW – Neubildung liegt hier größtenteils bei > 50 – 100 mm/a, Sickerwasserrate: > 0 – 50 mm/a</p>	<p><u>baubedingt:</u> Temporäre Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Verminderung der Grundwasserbildungsrate</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Versickerung/Verbleib des Oberflächenwassers im Plangebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate</p>	wenig erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

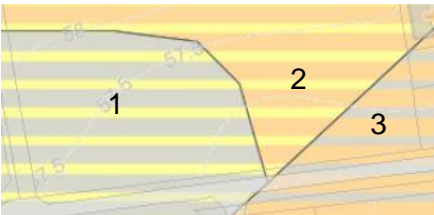
Klima / Luft	Klimatop der dörflichen Strukturen (Dorfklima), die den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes bilden, geringerer Versiegelungsgrad und starke Durchgrünung der angrenzenden Flächen mit Baum- und Strauchvegetation, weisen durch den Einflussbereich des Freilandes günstige bioklimatische Verhältnisse auf	<u>baubedingt:</u> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, Beseitigung von Kaltluft- und Frischluftproduktionsflächen <u>betriebsbedingt:</u> Veränderungen des örtlichen Kleinklimas in bestehender Bebauung und Bodenversiegelung Vergrößerung der Temperaturamplitude Änderung von Luftströmungen Betriebsbedingte Emissionen und Verringerung der Luftfeuchte	erheblich
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerfläche	<u>baubedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes <u>betriebsbedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	Wenig erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte bekannt, Kulturlandschaft Ackerflächen	<u>baubedingt:</u> keine Auswirkungen <u>betriebsbedingt:</u> keine Auswirkungen	Nicht erheblich
Wechselwirkungen:			
<u>baubedingt:</u> im Plangebiet wird die Bebauung und die damit verbundene Verdichtung des Bodens zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen (z.B. Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, Speicherung von Niederschlagswasser) führen. Der oberflächliche Wasserabfluss wird erhöht, während Versickerung und Verdunstungsleistung eingeschränkt werden, das sich ebenfalls auf die Lebensräume von Fauna und Flora und das Mikroklima auswirkt. Durch die Versiegelung ergibt sich eine geänderte Regenwasserversickerung mit möglichen Auswirkungen auf das Bodenleben und die Grundwasserneubildung. Verminderte kalt- und frischluftproduzierende Flächen bewirken eine verringerte Luftqualität bei zunehmender Staubbelastung, einer geringeren Luftfeuchte sowie einer geringfügigen Erhöhung der örtlichen Temperaturamplitude, die Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen hat.			
<u>betriebsbedingt:</u> Die Emissionen der privaten Anlage sowie der zukünftige Verkehr in Form von Lärm und Staub haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Sachgüter und stehen untereinander in Wechselbeziehung. Die auftretenden Veränderungen des Mikroklimas durch versiegelte Flächen und Nutzungen und der Durchschnittstemperatur, hat Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen.			
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.			

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

<p>Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:</p> <p>Durch die geplante Bebauung ändert sich der der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich, sodass eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und die Festsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden muss.</p> <p>Die landwirtschaftliche Fläche wird im Landschaftsrahmenplan von 1994 als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Sie liegt in der Landschaftseinheit "Hahnenmoor und Bruchgebiet".</p> <p>Die Fläche grenzt im Westen an einen für Brutvögel wertvollen Bereich (Schwarzstorch und Brutvorkommen des Kranichs). Zudem ist sie Teil einer Agrarumweltmaßnahme (AUM – Natur, AN 7) zur nachhaltigen und naturschutzgerechten Bewirtschaftung zum Schutz von Rotmilanen. Inwieweit die Fläche noch an diese Maßnahme gebunden ist, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.</p> <p>Insgesamt tritt aufgrund der Größe des geplanten Gebiets eine sehr erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche und Boden ein.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:</p> <p>Da bisher noch keine detaillierten bezüglich einer Bebauung zur Verfügung stehen und Ausgleichsmaßnahmen nicht bekannt sind, werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt.</p>
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten:</p> <p>Zurzeit stehen keine relevanten Flächen, die als Wohnbaufläche genutzt werden könnten, zur Verfügung. Um der gestiegenen Baunachfrage gerecht werden zu können, wurde diese Fläche ausgewählt, da sie als Bindeglied zwischen den Wohnbauflächen "Trauerberg" (Norden) und dem "Gifhorer Weg" (Osten) zur Arrondierung der Ortslage beitragen kann und auf eine vorhandene Anbindung griffen werden kann.</p>
<p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG:</p> <p>Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.</p>

BLATT 3.0 GEMEINDE UMMERN, ORTSTEIL UMMERN - WEST			
Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:			
In Ummern – West soll im Nordwesten der bebauten Ortslage auf einer landwirtschaftlichen Fläche eine Gemischte Baufläche (ca. 0,61 ha) und eine kleine Grünfläche (ca. 0,10 ha) entstehen.			
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Gemischte Bauflächen	Beeinträchtigungen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Kulturlandschaft	<u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Immissionsbelastungen durch Baulärm, Stäube und Gerüche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung <u>betriebsbedingt:</u> Immissionsbelastung durch Verkehrslärm und Geruchsmissionen Bauland als Wertschöpfung	wenig erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<p>unbebaute Ackerfläche, naturferne Biotoptypen, geringere Artenvielfalt ca. 980 m nordöstlich liegt ein für Brutvögel wertvoller Bereich 2010 (ergänzt 2013), Status offen (3428.2/4), in ca. 1,6 km, im Bereich der Wiehe "Auen der WRRL – Prioritätsgewässer ein für Brutvögel wertvoller Bereich 2010 (ergänzt 2013) und ist als landesweiter Großvogel-lebensraum (3328.3/16) als Brut- und Nahrungshabitat des Schwarzstorchs und für den Seeadler als Bruthabitat verzeichnet die Fläche liegt in dem Wolfsrudel Territorium Ringelah (Monitoringjahr 2020 / 2021, Satus: Wolfsrudel ¹⁹⁾) LRP: bis auf den kleinen Westteil, der auf dem Biotoptyp Grünland Bereiche mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt, weist die restliche Fläche nur eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aus (Karte1)</p>	<p><u>baubedingt:</u> Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere und Pflanzen Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verlagerung des Artenspektrums <u>betriebsbedingt:</u> Verschiebung des Artenspektrums Förderung der Arten des Siedlungsraumes</p>	<p>erheblich</p>
<p>Fläche</p>	<p>unversiegelte Fläche</p>	<p><u>baubedingt:</u> Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche Temporäre Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes im Zuge der Bauphase <u>betriebsbedingt:</u> Schaffung von Wohnraum</p>	<p>sehr erheblich</p>
<p>Boden</p>	<p>unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen</p>  <p>1. Mittlerer Podsol-Pseudogley, bei geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) 2. Mittlere Podsol-Braunerde, bei sehr geringer Bodenfruchtbarkeit 3. Mittlere Pseudogley-Braunerde, bei mittlerer Bodenfruchtbarkeit</p>	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung Verlust des Lebensraums von Tier und Pflanze durch Versiegelung Gleichzeitig Minimierung der landwirtschaftlichen Einträge (Pestizide und Dünger) <u>betriebsbedingt:</u></p>	<p>sehr erheblich</p>

¹⁹⁾ Reproduktion ODER Gruppe von mehr als 2 Wölfen in abgrenzbarem Territorium nachgewiesen

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	<p>für Bodentyp 1 und 3 gilt hier: bodenkundliche Feuchtestufe: 6 (stark frisch) / 2 (mittel trocken), bei Bodentyp 2 beträgt die bodenkundliche Feuchtestufe 2, die Boden- / Ackerzahl liegt im gesamten Flächenbereich bei 35 / 37 (A, Klassenzeichen SI3D)</p> <p>vorherrschende Bodenklasse von 0 – 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 2012-09 (zurückgezogen): 5, schwer lösbare Bodenart, gute Tragfähigkeit, in Tälern oft hoher Grundwasserstand Bodentypen 1 und 3)</p> <p>Bodentyp 2: vorherrschende Bodenklasse von 0 – 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300: 3, leicht lösbare Bodenart, gute Tragfähigkeit, in Tälern oft hoher Grundwasserstand</p>	<p>Dauerhafte Veränderung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Einträge anderer Bodenbestandteile</p>	
Wasser	<p>kein Versiegelungsgrad</p> <p>GWS 7 (Grundwasserstufe) grundwasserfern (> 20 dm)</p> <p>GW – Neubildung liegt am Straßenbereich zwischen > 50 – 100 mm / a und >100 – 150 mm / a, im hinteren Bereich bei >250 – 300 mm / a</p> <p>die Sickerwasserrate: liegt im Bereich Bodentyp 2 bei > 250 – 300 mm / a, alle anderen bei >200 – 250 mm / a</p>	<p><u>baubedingt:</u> baubedingter Stoffeintrag in das Grundwasser</p> <p>Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Verminderung der Grundwasserbildungsrate</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Versickerung/Verbleib des Oberflächenwassers im Plangebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate</p>	wenig erheblich
Luft	<p>Klimatop der dörflichen Strukturen (Dorfklima), die den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes bilden, geringerer Versiegelungsgrad und starke Durchgrünung mit Baum- und Strauchvegetation, weisen durch den Einflussbereich des Freilandes günstige bioklimatische Verhältnisse auf</p>	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung</p> <p>Beseitigung von Kaltluft- und Frischluftproduktionsflächen</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung</p> <p>Vergrößerung der Temperaturamplitude</p> <p>Änderung von Luftströmungen</p> <p>Verringerung der Luftfeuchte</p> <p>Mikroklima Hausgärten</p>	wenig erheblich
Landschaft	<p>Kulturlandschaft Ackerfläche</p>	<p><u>baubedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes</p>	erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Kultur- und sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte bekannt, Kulturlandschaft Ackerflächen	<u>baubedingt:</u> keine Beeinträchtigungen <u>betriebsbedingt:</u> keine Beeinträchtigungen	keine Beeinträchtigungen
Wechselwirkungen:			
<u>baubedingt:</u>			
im Plangebiet wird die Bebauung und die damit verbundene Verdichtung des Bodens zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen (z.B. Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, Speicherung von Niederschlagswasser) führen. Der oberflächliche Wasserabfluss wird temporär erhöht, während Versickerung und Verdunstungsleistung eingeschränkt werden, das sich ebenfalls auf die Lebensräume von Fauna und Flora und das Mikroklima auswirkt.			
Durch die Versiegelung ergibt sich eine geänderte Regenwasserversickerung mit möglichen Auswirkungen auf das Bodenleben und die Grundwasserneubildung. Verminderte kalt- und frischluftproduzierende Flächen bewirken eine verringerte Luftqualität bei zunehmender Staubbelastung, einer geringeren Luftfeuchte sowie einer geringfügigen Erhöhung der örtlichen Temperaturamplitude, die Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen hat.			
<u>betriebsbedingt:</u>			
Die Emissionen des in Zukunft als Gemischte Baufläche genutzt Bereich sowie der zukünftige Verkehr in Form von Lärm und Staub n haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Sachgüter und stehen untereinander in Wechselbeziehung.			
Die auftretenden Veränderungen des Mikroklimas durch versiegelte Flächen und Nutzungen und der Durchschnittstemperatur, hat Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen.			
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:			
Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.			
Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:			
Durch die geplante Nutzung ändert sich der Biotopcharakter im Geltungsbereich erheblich, sodass eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden muss.			
Die landwirtschaftliche Fläche wird im Landschaftsrahmenplan von 1994 als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Sie liegt in der Landschaftseinheit "Hahnenmoor und Bruchgebiet". Sie ist sie Teil einer Agrarumweltmaßnahme (AUM – Natur, AN 7) zur nachhaltigen und naturschutzgerechten Nutzung von Ackerflächen. Inwieweit die Fläche noch an diese Maßnahme gebunden ist, muss geklärt werden.			
Die für Brutvögel wertvollen Bereiche werden nicht berührt. Insgesamt tritt aufgrund der Größe des geplanten Gebiets eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche und Boden ein. Eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.			
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:			
Da bisher noch keine detaillierten bezüglich einer Bebauung zur Verfügung stehen und Ausgleichsmaßnahmen nicht bekannt sind, werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt.			
Alternative Planungsmöglichkeiten:			
Der Standort wird gewählt, da eine Anbindung über vorhandene Erschließung an dieser Stelle problemlos möglich ist und der Bereich gut in die bereits bestehende Mischgebietsbebauung passt. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.			
Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG:			
Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.			

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

BLATT 5.0 GEMEINDE WAHRENHOLZ, ORTSTEIL WAHRENHOLZ			
Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:			
In der Mitte der bebauten Ortslage wird eine gemischte Baufläche von rd. 0,25 ha als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt.			
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Gemischte Baufläche	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule"	Beeinträchtigungen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Siedlungsbereich	<u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Immissionsbelastungen durch Baulärm und Stäube <u>betriebsbedingt:</u> Immissionsbelastung durch erhöhten Verkehrslärm und Emissionen	wenig erheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gebäude Lagerflächen, Scherrassen mit punktuellen Gehölzen, wenig bis geringe Artenvielfalt LRP: Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1)	<u>baubedingt:</u> Verlust möglicher Lebensräume und Lebensraumpotenzialen für Tiere und pflanzen Nachhaltige Veränderung der Standortbedingung Verlagerung eines möglichen Artenspektrums <u>betriebsbedingt:</u> Verschiebung bzw. Verhinderung eines möglichen Artenspektrums, ggf, Entsiegelung im bereits bebauten Bereich	wenig erheblich
Fläche	Teils versiegelte, teils unversiegelte Fläche	<u>baubedingt:</u> Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche Temporäre Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes im Zuge der Bauphase <u>betriebsbedingt:</u> Erweiterung einer Bildungseinrichtung	Wenig erheblich in der bereits bebauten Teilfläche, erheblich in der unbebauten Teilfläche
Boden	Teils versiegelte, teils unversiegelte Fläche, für die unversiegelte Fläche weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Grünfläche mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), Mittlere Pseudogley-Braunerde mit bodenkundlicher Feuchtestufe: 6 (stark frisch) / 2 (mittel trocken)	<u>baubedingt:</u> Veränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung, ggf. Entsiegelung im	Wenig erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	vorherrschende Bodenklasse von 0 – 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 2012-09 (zurückgezogen): 5, schwer lösbare Bodenart, mittlere Tragfähigkeit, steife bis halbfeste Konsistenz, mittel bis frostempfindlich, Staunässe	Bereich der vorhandenen Bebauung Verlust des Lebensraums von Tier und Pflanze durch Versiegelung <u>betriebsbedingt:</u> Dauerhafte Veränderung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung	
Wasser	Mittlerer Versiegelungsgrad, GWS 7 (Grundwasserstufe) grundwasserfern (> 20 dm), GW – Neubildung (mGROWA22) liegt zum größten Teil bei 0 – 50 mm / a, Sickerwasserrate: > 150 – 200 mm / a	<u>baubedingt:</u> ev. temporäre Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Verminderung der Grundwasserbildungsrate <u>betriebsbedingt:</u> Versickerung/Verbleib des Oberflächenwassers im Plangebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	wenig erheblich
Luft / Klima	Siedlungsklima der dichteren Bebauung mit Grünflächenanteil, mit einer schwachen Ausprägung von Wärmeinseln, einem ausreichenden Luftaustausch sowie in der Regel gute bioklimatische Bedingungen	<u>baubedingt:</u> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung Beseitigung von Kaltluft- und Frischluftproduktionsflächen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	wenig erheblich
Landschaft	Kulturlandschaft Siedlung	<u>baubedingt:</u> Beeinträchtigung durch Beseitigung der Grünstrukturen <u>betriebsbedingt:</u> Neustrukturierung des Ortsbildes	wenig erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte in unmittelbarer Nähe bekannt	<u>baubedingt:</u> keine Beeinträchtigungen <u>betriebsbedingt:</u> keine Beeinträchtigungen	Nicht erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

<p>Wechselwirkungen:</p> <p><u>baubedingt:</u> im Plangebiet führt die Überbauung zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen (z.B. temporäre Speicherung von Niederschlagswasser), mögliche Lebensbereiche für Fauna und Flora gehen verloren oder verändern sich.</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> die Emissionen der zukünftigen Schulerweiterung und der damit verbundene, aufkommende Verkehr in Form von Lärm und Staub haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, ggf. die menschliche Gesundheit und Klima / Luft. Durch veränderte Bodenstrukturen und verloren gegangene Lebensräume entstehen zusätzliche Belastungen durch wechselwirkende Belastungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</p> <p>Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die aktuelle Nutzung fortbestehen</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:</p> <p>Durch die geplante Nutzung ändert sich der Biotopcharakter im Geltungsbereich, sodass eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden muss.</p> <p>Die Fläche liegt im Landschaftsrahmenplan von 1994 im Bereich der "Sicherung der öffentlichen Grünflächen" (Karte 2, Maßnahmen- und Entwicklungsplan) und gilt als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1), spielt jedoch hier eher eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur im Rahmen der Nachverdichtung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Insgesamt tritt jedoch eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche ein.</p>
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten:</p> <p>Der Standort wird gewählt, da es sich hier um eine Schulerweiterung handelt und hier eine sinnvolle Nachverdichtung dieses Bereiches ermöglicht wird. Durch Inanspruchnahme der beeinträchtigten Flächen innerhalb der Ortsrandlage können sensiblere Bereiche geschützt werden. Bei der Planung handelt es sich um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p>
<p>Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG:</p> <p>Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet</p>

BLATT 5.3 GEMEINDE WAHRENHOLZ, ORTSTEIL WEIßES MOOR			
Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:			
Ostsüdöstlich der Ortslage Wahrenholz soll in der Siedlung Weißes Moor auf einer ca. 1,22 ha großen landwirtschaftlichen Fläche eine Wohnbaufläche dargestellt werden.			
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Beeinträchtigungen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Kulturlandschaft	<u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Immissionsbelastungen durch Baulärm und, Stäube Gerüche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung	erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

		<u>betriebsbedingt:</u> Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünfläche, Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften</p> <p>Die Fläche liegt ca. 850 südöstlich des Naturschutzgebietes "Großes Moor bei Gifhorn" (NSG BR 051) mit dem FFH-Gebiet "Großes Moor bei Gifhorn" Nr. 315 (EU-Kennzahl 3329-332) und dem EU-Vogelschutzgebiet "Großes Moor bei Gifhorn" V 45 (EU-Kennzahl DE3429-401). Ca. 480 m westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 023), in ca. 250 m westlich liegt ein Teilbereich des Moorschutzprogramms Teil I von 1981, das 1994 hinsichtlich der aktuellen Bedeutung für den Naturschutz neubewertet wurde. Die oben aufgeführten Schutzgebiete zählen zu den naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Gebieten mit Auenbezug (Fläche).</p> <p>Auf der zukünftigen Planungsfläche liegt eine AUM-Nat-Maßnahme: AN 7 – Naturschutzgerechte Bewirtschaftung zum Schutz von Rotmilanen.</p> <p>ca. 850 m nördlich liegt ein für Brutvögel wertvoller Bereich 2010 (ergänzt 2013), Status offen (3330.3/9), in ca. 870 m nordöstlich ein für Brutvögel wertvoller Bereich 2010 (ergänzt 2013), Status offen (3330.3/3) und ca. 500 m westlich, ebenfalls mit offenem Status der Bereich 3330.3/1</p> <p>die Fläche liegt in dem Wolfsrudel Territorium Ehra-Lessien (Monitoringjahr 2020 / 2021, Satus: Wolfsrudel ²⁰⁾)</p> <p>LRP: Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1)</p> <p>liegt östlich im Bereich des Gebiets, das extensive ruhige Erholung in Natur und Landschaft zulässt (Ausschluss intensiver Erholungsform, Karte 2)</p>	<p><u>baubedingt:</u> Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere und Pflanzen Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verlagerung des Artenspektrums</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Verschiebung des Artenspektrums Förderung der Arten des Siedlungsraumes</p>	erheblich

²⁰⁾ Reproduktion ODER Gruppe von mehr als 2 Wölfen in abgrenzbarem Territorium nachgewiesen

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Fläche	unversiegelte Fläche	<u>baubedingt:</u> Inanspruchnahme bislang un bebauter Fläche Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche Temporäre Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes im Zuge der Bauphase <u>betriebsbedingt:</u> Schaffung von Wohnraum entsprechend der aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	erheblich
Boden	unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, landwirtschaftliche Nutzfläche / Brache mit bodenkundlicher Feuchtestufe 5 (mittel frisch), Tiefer Podsol-Gley (MHGW: 5 dm u. GOF; MNGW: 11 u. GOF) mit geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), Boden- / Ackerzahl 18/19 (A, Klassenzeichen S5D) auf dem größten Bereich und im kleineren östlichen Teil, nahe der östlich anschließenden Waldflächen, beträgt die Boden- / Ackerzahl 22 / 24 (A, Klassenzeichen S4D vorherrschende Bodenklasse von 0 – 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 2012-09 (zurückgezogen): 3, schwer lösbare Bodenart, gute Tragfähigkeit, in Tälern oft hoher Grundwasserstand	<u>baubedingt:</u> Veränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung Gleichzeitig Minimierung der landwirtschaftlichen Einträge (Pestizide und Dünger) <u>betriebsbedingt:</u> Dauerhafte Veränderung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Einträge anderer Bodenbestandteile Schonung von wertvolleren Böden	sehr erheblich
Wasser	keine Versiegelung, Grundwasserstufe – GWS 3 – mittel: MHGW <= 4 dm, MNGW > 8 – 13 dm GW – Neubildung liegt zum größten Teil bei > 50 – 100 mm / a und ein kleiner Teil im Westen verfügt nur über eine Grundwasserzehrung Sickerwasserrate: > 150 – 200 mm/a	<u>baubedingt:</u> Mögliche temporäre Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Verminderung der Grundwasserbildungsrate <u>betriebsbedingt:</u> Versickerung/Verbleib des Oberflächenwassers im Plangebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	Nicht erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Luft / Klima	Klimatop der dörflichen Strukturen (Dorfklima), die den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes bilden, geringerer Versiegelungsgrad und starke Durchgrünung mit Baum- und Strauchvegetation, weisen durch den Einflussbereich des Freilandes günstige bioklimatische Verhältnisse auf	<u>baubedingt:</u> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung Beseitigung von Kaltluft- und Frischluftproduktionsflächen Baubedingte Emissionen von Schadstoffen <u>betriebsbedingt:</u> Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung Vergrößerung der Temperaturamplitude Änderung von Luftströmungen Verringerung der Luftfeuchte Schaffung von begrünten Hausgärten	erheblich
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerfläche	<u>baubedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes <u>betriebsbedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte in der Nähe bekannt, ehemalige Hochmoorfläche (1923 vom preußischen Forstfiskus erworben)	<u>baubedingt:</u> keine Beeinträchtigungen <u>betriebsbedingt:</u> keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
<p>Wechselwirkungen:</p> <p><u>baubedingt:</u> im Plangebiet wird die Bebauung und die damit verbundene Verdichtung des Bodens zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen (z.B. Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, künstliche Speicherung von Niederschlagswasser) führen. Der oberflächliche Wasserabfluss wird erhöht, während Versickerung und Verdunstungsleistung eingeschränkt werden, das sich ebenfalls auf die Lebensräume von Fauna und Flora und das Mikroklima auswirkt. Durch die Versiegelung ergibt sich eine geänderte Regenwasserversickerung mit möglichen Auswirkungen auf das Bodenleben und die Grundwasserneubildung. Verminderte kalt- und frischluftproduzierende Flächen bewirken eine verringerte Luftqualität bei zunehmender Staubbelastung, einer geringeren Luftfeuchte sowie einer geringfügigen Erhöhung der örtlichen Temperaturamplitude, die Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen hat.</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Die Emissionen der privaten Anlage in Form von Lärm und Staub haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Sachgüter und stehen untereinander in Wechselbeziehung. Die auftretenden Veränderungen des Mikroklimas durch versiegelte Flächen und Nutzungen und der Durchschnittstemperatur, hat Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen.</p> <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.</p>			

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

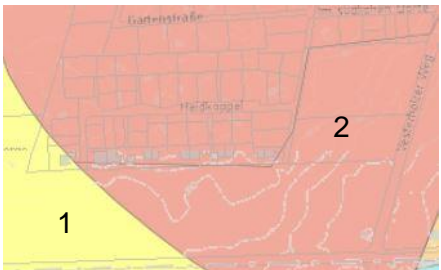
<p>Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:</p> <p>Durch die geplante Nutzung ändert sich der Biotopcharakter im Geltungsbereich erheblich, sodass eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden muss.</p> <p>Die landwirtschaftliche Fläche wird im Landschaftsrahmenplan von 1994 als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt und liegt westlich des Bereichs, das extensive ruhige Erholung in Natur und Landschaft zulässt (Ausschluss intensiver Erholungsform). Sie liegt in der Landschaftseinheit "Großes Moor".</p> <p>Die Fläche ist Teil einer Agrarumweltmaßnahme (AUM – Natur, AN 7) zur naturschutzgerechten Bewirtschaftung zum Schutz des Rotmilan. Inwieweit die Fläche noch an diese Maßnahme gebunden ist, muss geklärt werden.</p> <p>Insgesamt tritt eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche und Boden ein. Eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:</p> <p>Heranziehen von vorhandener Infrastruktur für die Erschließung</p>
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten:</p> <p>Der Standort wird gewählt, um einen sinnvollen Anschluss an den schon bestehenden Siedlungsbereich zu erhalten. Somit kann hier auch auf die vorhandenen Erschließungen zurückgegriffen werden. Zudem steht keine Alternativfläche zur Verfügung.</p>
<p>Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG:</p> <p>Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.</p>

BLATT 5.4 GEMEINDE WAHRENHOLZ, ORTSTEIL WEIßENBERGE															
<p>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:</p> <p>Im Süden der bebauten Ortsrandlage von Weißenberge sollen auf zwei landwirtschaftlichen Flächen und zwei Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz" und "Festplatz" eine Wohnbaufläche von ca. 2,14 ha, eine Gemischte Baufläche von ca. 1,48 ha, eine Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) von ca. 0,41 ha, eine Sonderbaufläche "landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark" (ca. 4,61 ha) und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" (ca. 1,00 ha) geschaffen werden.</p>															
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Schutzgut</th> <th>Bestand</th> <th>Planung</th> <th>Erheblichkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen</td> <td>Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Fläche für den Gemeinbedarf Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) Sonderbaufläche</td> <td>Beeinträchtigungen</td> </tr> <tr> <td>Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit</td> <td>Kulturflächen Acker und Grünland</td> <td><u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Immissionsbelastungen durch Baulärm, Stäube und Gerüche</td> <td>sehr erheblich</td> </tr> </tbody> </table>	Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit		Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen	Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Fläche für den Gemeinbedarf Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) Sonderbaufläche	Beeinträchtigungen	Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Kulturflächen Acker und Grünland	<u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Immissionsbelastungen durch Baulärm, Stäube und Gerüche	sehr erheblich			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit												
	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen	Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Fläche für den Gemeinbedarf Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) Sonderbaufläche	Beeinträchtigungen												
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Kulturflächen Acker und Grünland	<u>baubedingt:</u> Baufeldvorbereitung, Immissionsbelastungen durch Baulärm, Stäube und Gerüche	sehr erheblich												

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

		<p>Beeinträchtigung der Erholungsnutzung</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Immissionsbelastung durch Verkehrslärm und Geruchsmissionen Belastungen der Atmosphäre durch vermehrten CO₂ – Ausstoß, allerdings durch ein nachhaltiges Energiekonzept wird der CO₂ – Ausstoß deutlich reduziert gegenüber den bisherigen Einzelheizanlagen, die Großteils noch auf fossiler Basis betrieben wurden. Erholung durch Schaffung von Wohnraum</p>	
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>unbebaute Ackerfläche / Brache / Grünfläche, Grünfläche modelliert (Spielplatz "Racker-Acker"), Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften</p> <p>in ca. 1,42 km nördlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 023)</p> <p>Auf großen Teilen der landwirtschaftlichen Fläche und im hinteren Bereich (Spielplatz) liegt eine AUM-Nat-Maßnahme: AN 7 – Naturschutzgerechte Bewirtschaftung zum Schutz von Rotmilanen.</p> <p>LRP: Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1)</p>	<p><u>baubedingt:</u> Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere und Pflanzen Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verletzung oder Tötung geschützter Tiere Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten Verlagerung des Artenspektrums</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Verlagerung des Artenspektrums Verletzung oder Tötung geschützter Tiere Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten Förderung der Arten des Siedlungsraumes</p>	sehr erheblich
Fläche	unversiegelte Ackerfläche, teilversiegelte Grünfläche (Spielplatz bzw. früherer Zeltplatz)	<p><u>baubedingt:</u> Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche Temporäre Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes im Zuge der Bauphase</p>	sehr erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

		<p><u>betriebsbedingt:</u> Sicherung des Spielplatzes, Schaffung von Wohnraum und Absicherung des Obstbaukonzeptparks</p>	
Boden	<p>zum größten Teil unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen</p>  <p>1. Mittlerer Podsol bei sehr geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), Boden-/Ackerzahl 16/18 (A) (S5D), mit größtenteils mittel trockener (2) Bodenfeuchte</p> <p>vorherrschende Bodenklasse von 0 – 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 2012-09 (zurückgezogen):</p> <p>3, leicht lösbare Bodenart, gute Tragfähigkeit, in Tälern oft hoher Grundwasserstand</p> <p>2. Sehr tief podsolierter Regosol (MHGW: 16 dm u. GOF) bei geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), Bodenzahl 18 / 26, Ackerzahl 19/28 (A, S4D und S5D), mit größtenteils schwach trockener (3) Bodenfeuchte, dieser Bereich gilt als Suchraum für schutzwürdige Böden, in der Kategorie "Seltene Böden" (pQ – podsolierter Regosol)</p> <p>vorherrschende Bodenklasse von 0 – 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 2012-09 (zurückgezogen):</p> <p>3, leicht lösbare Bodenart, gute Tragfähigkeit, meist eng gestufte Kornverteilung, schwer verdichtbar</p>	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung</p> <p>Verlust des Lebensraums von Tier und Pflanze durch Versiegelung</p> <p>Gleichzeitig Minimierung der landwirtschaftlichen Einträge (Pestizide und Dünger)</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Dauerhafte Veränderung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen</p>	sehr erheblich
Wasser	<p>zum größten Teil unversiegelte Fläche, im Bereich des Mittleren Podsol ist die Grundwasserstufe GWS 7 – grundwasserfern, mittleres HGW und NGW betragen > 20 dm, die Grundwasserneubildungsrate liegt bei > 250 – 300 mm / a, die Sickerwasserrate liegt bei > 250–300 mm/a</p> <p>im Bereich des sehr tief podsolierten Regosol liegt die Grundwasserstufe bei GWS 5 – sehr tief (MHGW > 8 – 16 dm und MNGW > 16 - >= 20 dm, die Grundwasserneubildungsrate</p>	<p><u>baubedingt:</u> baubedingter Stoffeintrag in das Grundwasser, Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Verminderung der Grundwasserbildungsrate</p> <p><u>betriebsbedingt:</u> Versickerung/Verbleib des Oberflächenwassers im</p>	sehr erheblich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	liegt zwischen > 200 – 250 mm/a und > 250 – 300 mm/a, die Sickerwasserrate beträgt > 200 – 250 mm/a	Plangebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	
Luft / Klima	Klimatop der dörflichen Strukturen (Dorfklima), die den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes bilden, geringerer Versiegelungsgrad und starke Durchgrünung mit Baum- und Strauchvegetation, weisen durch den Einflussbereichs des Freilandes günstige bioklimatische Verhältnisse auf	<u>baubedingt:</u> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung Beseitigung von Kaltluft- und Frischluftproduktionsflächen Baubedingte Emissionen von Schadstoffen <u>betriebsbedingt:</u> Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung Vergrößerung der Temperaturamplitude Verbesserung des CO ₂ -Bilanz durch Aufbau eines Nahwärmenetzes	erheblich
		Änderung von Luftströmungen Verringerung der Luftfeuchte	
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerflächen und Grünland	<u>baubedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes <u>betriebsbedingt:</u> Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte bekannt, Kulturlandschaft Ackerfläche	<u>baubedingt:</u> keine Beeinträchtigungen <u>betriebsbedingt:</u> keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Wechselwirkungen:			
<u>baubedingt:</u> im Plangebiet wird die Bebauung und die damit verbundene Verdichtung des Bodens zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen (z.B. Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, Speicherung von Niederschlagswasser) führen. Der oberflächliche Wasserabfluss wird erhöht, während Versickerung und Verdunstungsleistung eingeschränkt werden, das sich ebenfalls auf die Lebensräume von Fauna und Flora und das Mikroklima auswirkt. Durch die Versiegelung ergibt sich eine geänderte Regenwasserversickerung mit möglichen Auswirkungen auf das Bodenleben und die Grundwasserneubildung. Verminderte kalt- und frischluftproduzierende Flächen bewirken eine verringerte Luftqualität bei zunehmender Staubbelastung, einer geringeren Luftfeuchte sowie einer geringfügigen Erhöhung der örtlichen Temperaturamplitude, die Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen hat.			

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

<p><u>betriebsbedingt:</u></p> <p>Die Emissionen der Wohnbaufläche und der Gemischten Baufläche sowie der zukünftige Verkehr in Form von Lärm und Staub haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Sachgüter und stehen untereinander in Wechselbeziehung.</p> <p>Die auftretenden Veränderungen des Mikroklimas durch versiegelte Flächen und Nutzungen und der Durchschnittstemperatur, hat Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</p> <p>Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung und Nutzung als Garten und Landschaftspark fortbestehen.</p>
<p>Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:</p> <p>Durch die geplante Nutzung ändert sich der Biotopcharakter im Geltungsbereich erheblich, sodass eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden muss.</p> <p>Die Flächen sind im Landschaftsrahmenplan von 1994 als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Sie liegen in der Landschaftseinheit "Heidebach-Talniederungen". Sie ist Teil einer Agrarumweltmaßnahme (AUM – Natur, AN 7) zur nachhaltigen und naturschutzgerechten Bewirtschaftung zum Schutz von Rotmilanen. Inwieweit die Fläche noch an diese Maßnahme gebunden ist, muss geklärt werden.</p> <p>Insgesamt tritt aufgrund der Größe des geplanten Gebiets eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche und Boden ein. Eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:</p> <p>Wenn das Nahwärmekonzept für die Ortschaft Weißenberge umgesetzt ist, wird es zu deutlich geringeren CO₂-Emissionen kommen. Da bisher noch keine detaillierten bezüglich einer Bebauung zur Verfügung stehen und Ausgleichsmaßnahmen nicht bekannt sind, werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt.</p>
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten:</p> <p>Der Standort wird gewählt, um einen sinnvollen Anschluss an den schon bestehenden Siedlungsbereich zu erhalten. Somit kann hier auch auf die vorhandenen Erschließungen zurückgegriffen werden. Zudem steht keine Alternativfläche zur Verfügung.</p>
<p>Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG:</p> <p>Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.</p>

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In diesem Umweltbericht wurden mit Fokus auf den vorliegenden Änderungsbereich die umweltrelevanten Aussagen von Fachplanungen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan), der Datennutzung der Niedersächsischen Umweltkarten (NLWKN) und des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS®) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuchs ausgewertet. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

BauGB aufgefordert, sich in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Gutachten, Pläne und Konzepte

Die Samtgemeinde Wesendorf verzichtet auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser etc.). Dies wird einerseits mit dem Maßstab der Planung und andererseits mit dem Planungsansatz des Flächennutzungsplanes, die mittelfristige beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Samtgemeinde in den Grundzügen darzustellen, begründet. Bei der Thematik Schall wird auf das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ggf. eine schalltechnische Betrachtung erfolgen. Die grundsätzliche Vollziehbarkeit des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt.

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Erhebung der Grundlagen gab es keine Schwierigkeiten; jedoch beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse durch eine neue Bebauung auf allgemeinen Annahmen.

Bis das Verfahren abgeschlossen ist, werden sich sicherlich durch eingehende Stellungnahmen zusätzliche Informationen ergeben, die entsprechend in den Umweltbericht eingearbeitet werden.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch den Flächennutzungsplan werden aufgrund des Rechtscharakters der Planung direkt keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen der Baugenehmigung werden auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt werden. Hieraus sind Maßnahmen zur Überwachung abzuleiten, die sich zum Beispiel auf die Überwachung der sach- und fachgerechten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Erhaltung beziehen. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen, Erfolgs- / Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Dabei liegt der Schwerpunkt des sog. Monitorings auf die Erkennung von unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung in den Ortschaften Groß Oesingen, Zahrenholz, Ummern Ost und West, Wahrenholz Weißes Moor und Weißenberge im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck werden insgesamt rd. 7,01 ha Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, rd. 2,09 ha gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, rd. 4,21 ha Sonderbauflächen (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, rd. 1,63 ha Flächen für Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und rd. 0,63 ha Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Davon

werden für rd.6,41 ha Ackerflächen neu in Anspruch genommen, rd. 3,83 ha waren vorher schon als Bauflächen oder Grünflächen ausgewiesen oder baulich vorgeprägt.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in 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.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch (Bevölkerung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander.

Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgt eine Vor-Ort-Begehung.

Von erhebliche Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung (Schutzgut) Mensch wird z.Zt. nicht ausgegangen. Sollten Baugebiete sich im Einflussbereich durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm befinden, wird auf diese Beeinflussung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu reagieren sein. Erforderlichenfalls wird hierbei im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen sein, um die Vollziehbarkeit sicher zu stellen.

Nach Auswertung der allgemeinen Informationssysteme und der Untersuchung zu planungsrelevanten Tierarten besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter und für diese Tierarten (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt). Beeinträchtigungen der allgemeinen Schutzgüter können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass in der Gesamtschau nicht erhebliche Beeinträchtigungen oder geringe Beeinträchtigungen verbleiben.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche bestehen aktuell keine Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle im Samtgemeindegebiet. Die Umweltprüfung ermittelt hier eine erhebliche Beeinträchtigung durch den zusätzlichen Flächenverbrauch bei Siedlungserweiterung. Bei Planungen im bereits bauliche vorgeprägten Bereichen oder bei Flächenumnutzungen sind die Beeinträchtigungen gering zu bewerten.

Die Versiegelungen im Baugebieten verursachen zunächst erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Einen Ausgleich für Bodenversiegelungen schaffen die allgemeinen Maßnahmen zum Naturschutz und der Landschaftspflege. Für Baugebiete ermittelte erhebliche Beeinträchtigungen werden damit in der Gesamtschau der Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert. Hinsichtlich des allgemeinen Schutzes des Bodens bestehen Hinweise in der Begründung zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut bei der Planumsetzung.

Die Versiegelungen im Baugebieten rufen keine Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Wasser) durch die Versiegelung von Flächen hervor. Da die Bauherren aber mittlerweile gehalten sind, das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und z.B. durch Versickerung, Verdunstung oder durch die Nutzung als Grauwasser, sind die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt mittlerweile als gering zu betrachten.

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Ausgleich hierfür erfolgt über die Mehrfachwirkung der allgemeinen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Es verbleiben nicht erhebliche Beeinträchtigungen.

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsteils in die freie Landschaft können Gehölzbepflanzungen am künftigen Siedlungsrand sorgen. Zusätzlich tragen Ausgleichsmaßnahmen für eine weitere grünräumliche Gliederung der Landschaft bei.

Belange des Denkmalschutzes (Schutzgut Kultur) sind nicht betroffen. Zusätzlich kann die Aufnahme einer Örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan erfolgen, zur Regelung einer verträglichen Eingliederung.

Dem Acker als Sachgut ist die künftige Bedeutung als Bauland gegenüberzustellen. Beeinträchtigungen ergeben sich hierdurch nicht.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander werden im Rahmen bei der Eingriffsbilanzierung mit betrachtet. Kumulative Vorhaben, die bei der Prüfung einzubeziehen wären, sind der Stadt nicht bekannt.

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Der Ausgleich hierfür erfolgt über die Mehrfachwirkung der allgemeinen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Es verbleiben nicht erhebliche Beeinträchtigungen bei einer ausreichenden Begrünung der Freiflächen.

Blatt 1.0 Groß Oesingen	Flächen für den Gemeinbedarf, Gemischte Baufläche (M)	→ Flächen für den Gemeinbedarf "Kindergarten und Kirche"	0,38 ha
Blatt 1.4 Zahrenholz	Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche, Wasserfläche	→ Sonderbaufläche "Wochenendplatz" (S)	4,21 ha
Blatt 3.0 Ummern - Ost	Fläche für die Landwirtschaft	→ Wohnbaufläche (W)	3,42 ha
Blatt 3.0 Ummern - West	Fläche für die Landwirtschaft	→ Gemischte Baufläche (M), Grünfläche	0,71 ha
Blatt 5.0 Wahrenholz	Gemischte Baufläche (M)	→ Fläche für den Gemeinbedarf "Schule"	0,25 ha
Blatt 5.3 Weißes Moor	Fläche für die Landwirtschaft, Gemischte Baufläche	→ Wohnbaufläche (W)	1,22 ha
Blatt 5.4 Weißberge	Flächen für die Landwirtschaft, Grünfläche	→ Wohnbaufläche (W), Gemischte Baufläche (M), Grünfläche "Spielplatz", Sonderbaufläche, Fläche für Versorgungsanlagen	9,64 ha

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich bei ca. 5,58 ha um bereits bauleitplanerisch für eine bauliche Nutzung gesicherte Flächen. Insofern wird hier der Grundsatz

des § 1a BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt. Bei den verbleibenden Neuausweisungen von Bauflächen auf rd. 15,51 ha, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft, Wald und Grünflächen dargestellt waren, ist mit Umweltauswirkungen innerhalb der Änderungsflächen zu rechnen. Allerdings bleibt die Sonderbaufläche für den Landwirtschaftlichen Freizeit- und Erholungspark zum Großteil weiterhin der Natur erhalten, da hier auf rd. 4,61 ha die Hauptnutzung als Anbaufläche für Obstgehölze erhalten bleibt, in die bauliche Anlagen, wie ein Spielplatz oder eine Aufenthaltsfläche für Besucher eingelagert werden. Die Ausweisung von gemischten Bauflächen (M) lassen nutzungsbedingt einen höheren Versiegelungsgrad erwarten und damit einhergehende erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Luft / Klima und Wasser sowie auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt, da die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiche über keinen, für die o. g. Güter, Schutzstatus verfügen oder in diesem Sinne schützenswerte Bereiche (Rohstoffvorkommen, Denkmäler, FFH-Schutzgebiete etc.) darstellen.

Angaben über konkrete Bodenversiegelungen, die bei Umsetzung der Vorhaben anfallen, sind auf dieser Planungsebene nicht möglich, da der Flächennutzungsplan kein Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u.a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Wegen der generalisierenden Aussagen des Flächennutzungsplans wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung, im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange, durch Auswertung von Planwerken und Informationssystemen beschränkt.

Flächen für Maßnahmen zur Kompensation werden in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt. Eine abschließende Eingriffsbilanzierung wird bei der Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführt.

Nachfolgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind näher zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Immissionen in Bezug auf die umliegende Bebauung
- Schallimmissionen resultierend aus dem Straßenverkehr L 623

Daraus ergeben sich realere Resultate bezüglich der Umweltauswirkungen, auf die dann mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen reagiert werden kann.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Landesregierung Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 und 1. Änd. für den Großraum Braunschweig
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn 1994
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB;
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)
- Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung."
- Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Neufassung
- (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)
- Repp, A. & Dickhaut, W. (September 2017). "Fläche" als komplexer Umweltfaktor in der Strategischen Umweltprüfung? Begriffliche Komponenten, gegenwärtige Bewertungspraxis und Optionen einer Ausgestaltung als Schutzgut. UVP – Report
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010
- Bundes-Klimaschutzgesetz KSG vom 12.12.2019
- EU-Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.05.2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG.)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG ND) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): Niedersächsische Umweltkarten: www.umweltkarten-niedersachsen.de

4.1 Bauflächenentwicklung

Mit den dargestellten Änderungsflächen werden in Ummern - Ost insgesamt 38 neue Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Dies entspricht einem Wohnraumzuwachs für rd. 87 Einwohnerinnen und Einwohnern. In Ummern - West werden mit der dargestellten Änderung insgesamt Flächen für 4 neue Wohneinheiten und somit einen Wohnraumzuwachs für 9 Einwohnerinnen und Einwohnern geplant. Im Ortsteil Weißes Moor werden 12 neue Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet und somit Platz für 28 neue Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen. In Weißenberge werden mit den dargestellten Änderungen insgesamt 26 neue Wohneinheiten geschaffen und somit einen Wohnraumzuwachs für 60 Einwohnerinnen und Einwohnern vorbereitet.

In Kapitel 1.3 "Eigenentwicklung" formuliert das RROP 2008 die Grundsätze der Eigenentwicklung, wonach ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner zugrunde gelegt werden sollen. In der Begründung zum RROP 2008 wird erläutert, welche Komponenten dabei abgedeckt werden:

- Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum,
- Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung,
- Bedarf für zuwandernde Bevölkerung, wobei die Zuwanderung der Ortsgröße angemessen sein muss.

Die Gemeinde Ummern hat laut gemeindeeigener Zählung mit Stichtag 31.03.2022 ca. 1.589 gemeldete Einwohnerinnen und Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung).

$$\frac{1.589}{1.000} \times 3,5 = 5,56 \text{ WE/Jh.}$$

Damit entstehen in Ummern Bauplätze für die nächsten 7,5 Jahre.

Die Gemeinde Wahrenholz hat laut gemeindeeigener Zählung mit Stichtag 31.03.2022 ca. 3.893 gemeldete Einwohnerinnen und Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung).

Davon entfallen 92 Einwohner auf den Ortsteil Weißes Moor.

$$\frac{92}{1.000} \times 3,5 = 0,32 \text{ WE/Jh.}$$

Damit würden die in der 44. Änderung ausgewiesenen Flächen für den Ortsteil Weißes Moor der Gemeinde Wahrenholz den Eigenbedarf von ca.37 Jahren decken. Da Weißes Moor eine Kleinstsiedlung ist, die an der freien Strecke liegt (daher ist die Bauverbotszone an der K 29 zu beachten, die eine Bebaubarkeit in einer Tiefe von rd. 20 m vom Fahrbahnrand nicht ermöglicht und gleichzeitig auch keinen Anschluss der Erschließungsstraße an die K 29) die aber gleichzeitig eine wirtschaftlich vertretbare Erschließung für neue Bauflächen benötigt, erachtet die Gemeinde die Ausweisung als vertretbar.

Auf den Ortsteil Weißen Berge entfallen 520 Einwohner. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten (Abschnitt II Ziffer 1.1.1 Abs. 3). Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion unterliegen der Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll (Abschnitt II Ziffer 1.3). Die Einhaltung des Orientierungswertes ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise für einen Planungszeitraum von nicht mehr als 15 Jahren zu prüfen. Der Planungshorizont

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

der verbindlichen Bauleitplanung ist dagegen kürzer, was in einem ggf. nachfolgenden Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten ist.

$$\frac{520}{1.000} \times 3,5 = 1,82 \text{ WE/Jh.}$$

Damit würden die in der 44. Änderung ausgewiesenen Flächen für den Ortsteil Weißenberge der Gemeinde Wahrenholz den Eigenbedarf von ca. 12,5 Jahren decken. Damit ist Die Eigenentwicklung in Weißen Berge eingehalten. Die Eigenbedarfsentwicklung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Da Wahrenholz selber, dass mit grundzentraler Teilfunktion ausgestattet ist, momentan keine Flächen mit Zugriff für die Ortsentwicklung vorhanden sind und weiterhin die Nachfrage nach Bauplätzen in den kleinen Ortslagen bestehen und dort keine wirtschaftlich vertretbaren Einzelbauplätze erschlossen werden können, erfolgt eine Betrachtung auf der gesamten gemeindlichen Ebene. Im Gemeindegebiet von Wahrenholz leben 3.893 Einwohner.

$$\frac{3.893}{1.000} \times 3,5 = 13,63 \text{ WE/Jh.}$$

Damit würden für das gesamte Gemeindegebiet von Wahrenholz Bauplätze für 2,5 Jahre entstehen.

Im Osten von Wahrenholz verläuft die Ise mit ihren Nebenbächen, diese ist sowohl als Vorranggebiet für Hochwasserschutz als auch als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Im Südwesten verläuft das Vorranggebiet Verkehr als sonstige Eisenbahnstrecke mit Haltepunkt in Wahrenholz. Im Süden wie im Norden befinden sich Vorbehaltsgebiete für Erholung, im Westen sind größere Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft, z.T. mit der Festlegung "aufgrund des hohen Ertragspotentials" überlagert oder als Einzelstellung mit der Festlegung "aufgrund besonderer Funktionen dargestellt. Im Südwesten der Ortslage befindet sich ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung Gleichzeitig wurden mit wirksam werden der 1. Änderung des RROP großflächig Vorranggebiete für die Windenergienutzung im Westen und Süden von Wahrenholz vorbereitet.

In den letzten Jahren sind zwei große Baugebiete in Wahrenholz entwickelt und umgesetzt worden. Hierbei handelt es sich um eine langjährige Konzeption, in denen die Baugebiete "Im Syke [I]" und "Im Syke II" mit 60 Wohneinheiten (WE) entstanden sind. Obwohl die hier entstandenen Bauplätze bereits vergeben sind, besteht der hohe Nachfragedruck nach Bauplätzen nach wie vor in Wahrenholz. Insgesamt wurden in der Gemeinde in den letzten fünfzehn Jahren 70-80 WE realisiert. Daher hat die Gemeinde den dritten Abschnitt "Im Syke III" zusätzlich entwickelt, obwohl hier ist mit Rücksichtnahme auf vertragliche Bindungen zurzeit nur eine Teilfläche mit rd. 35 WE umsetzbar ist. Hier sind alle Grundstücke bereits verkauft. Die andere Teilfläche mit rd. 8 Bauplätzen kann bis auf Weiteres nicht umgesetzt werden, da hier der Landwirt selber Eigentümer der Flächen geblieben ist und daher kein Interesse daran hat, eine Bebauung bis an seine Hofanlage heranwachsen zu lassen. Mit den gesamt rd. 105 WE hat die Gemeinde Wahrenholz im Ortsteil Wahrenholz innerhalb der letzten 15 Jahre die Hälfte der möglichen Baulandentwicklung vollzogen.

Gleichzeitig wurden immer wieder kleinere Bauflächen innerhalb der bebauten Ortslage von Wahrenholz und auch Betzhorn durch Bebauungspläne der Innenentwicklung oder über Satzungen aufbereitet, mit dem Ziel durch Nachverdichtungen und Arrondierungen im bebauten Siedlungsbereich noch Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Diese Möglichkeit des Baulückenschlusses ist durch die bereits umgesetzten Planungen annähernd ausgeschöpft. Größere noch nicht geplante Flächen befinden sich auf einer innerörtlichen, hofnahen Dreiecksfläche zwischen Schützenstraße und Im Steinkamp. Diese wird zur Ziegenhaltung im landwirtschaftlichen Vollerwerb genutzt und steht für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Des Weiteren ist der alte Ortskern von Wahrenholz durch aktive landwirtschaftliche Betriebe geprägt, z.T. mit sehr unterschiedlichen Interessenlagen. Um hier eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, ist die Gemeinde bereits den Weg der Mediation gegangen, ohne dass sich hier der gewünschte Erfolg eingestellt hat.

Die gesamte Ortslage von Betzhorn und Wahrenholz ist im Osten durch die Ise mit ihren großflächigen Überschwemmungsgebieten und den naturräumliche hochwertigen Landschaftsbestandteilen, die u.a. als Nahrungshabitat für den Schwarz- und den Weißstorch dienen, begrenzt. Hier stehen neben großflächigen Landschaftsschutzgebietsausweisungen die Festlegungen im RROP mit einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, sowie einem Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft einer Ortsentwicklung nach Osten entgegen. Im Weiteren verlaufen hier die Gleisanlagen der regionalen Zugverbindung Braunschweig – Lüneburg, die eine zusätzliche Zäsur bilden. Entlang der Gleisanlagen sind im Süden der Ortslage Wahrenholz daher auch zusammenhängende Gewerbeflächen entwickelt worden, auf die mit zukünftigen Entwicklungen Rücksicht genommen werden muss. Eine potentielle Entwicklung der Gemeinde nach Osten, Süden und Norden ist daher ausgeschlossen.

Von Nordosten nach Südwesten queren drei im RROP gesicherte Rohrfernleitungen (Vorranggebiete) die Ortslage, die im weiteren Verlauf westlich an der Ortslage entlangführen und sich dort mehrfach verzweigen. Diese Leitungen haben größere Schutzstreifen, die nicht überbaut und weiterhin für die Leitungsträger zugänglich gehalten werden müssen.

Daher muss die Gemeinde zukünftig neben der kaum noch möglichen Innenentwicklung auch auf die Entwicklung von Bauflächen in anderen Ortsteilen der Gemeinde zugreifen, denn Wahrenholz ist als Wohnstandort stark nachgefragt. Neben der Eigenentwicklung kommt Wahrenholz seiner Festlegung als Standort mit grundzentraler Teilfunktion in der Samtgemeinde Wesendorf nach. Diese beinhaltet neben der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung an Gütern des täglichen Grundbedarfs und infrastrukturellen Einrichtungen, wie Kindertagesstätte, Grundschule und Einrichtungen für Senioren auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus.

4.0 Nachweis über die Wohnbauflächen

Für den Bedarf an Bauflächen für die Wohnbebauung sind verschiedene Faktoren maßgeblich. Neben der Bevölkerungsprognose stellt die Entwicklung der Haushalte und in diesem Zusammenhang auch der Wohnflächenbedarf je Person einen wichtigen Anhaltspunkt dar. Weiterhin ist der Bestand an verfügbaren Bauplätzen von Bedeutung.

In der Samtgemeinde Wesendorf wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen/ Haushalt in Bezug auf die Gesamtbevölkerung zugrunde gelegt.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

– Bruttobauland

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wird die Lage der Samtgemeinde in den ländlichen Regionen berücksichtigt. Demgemäß wird von einem relativ hohen Maß an Bruttobauland (BBL) je Wohneinheit (WE) ausgegangen:

- durchschnittlich 800 m² innerhalb von Wohnbauflächen im Grundzentrum Wesendorf
- durchschnittlich 900 m² innerhalb von Wohnbauflächen in den Mitgliedsgemeinden
- durchschnittlich 1.500 m² innerhalb von gemischten Bauflächen.

Die genannten Bruttobaulandumfänge dienen als Anhaltswerte und verstehen sich inklusive eines durchschnittlichen Flächenbedarfs für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen. Sie können jedoch aufgrund von besonderen Verhältnissen innerhalb der Flächen, z. B. Grünbeständen, bestehende Bebauung nicht durchgängig angenommen werden.

– Flächenaufstellung:

Blatt	Ortsteil	Darstellung	Fläche
1.0	Gr. Oesingen	Fläche für den Gemeinbedarf und Gemischte Baufläche (M) → Fläche für den Gemeinbedarf	0,38 ha
1.4	Zahrenholz	Flächen für die Landwirtschaft und Sonderbaufläche → Sonderbaufläche (S)	4,21 ha
3.0	Ummern - Ost	Flächen für die Landwirtschaft → Wohnbauflächen (W)	3,42 ha
3.0	Ummern - West	Flächen für die Landwirtschaft → Gemischte Baufläche (M) und Grünfläche	0,61 ha (M), 0,10 ha Grünfläche
5.0	Wahrenholz	Gemischte Baufläche (M) → Fläche für den Gemeinbedarf	0,25 ha
5.3	Weißes Moor	Flächen für die Landwirtschaft → Wohnbauflächen (W)	1,22 ha
5.4	Weißenberge	Flächen für die Landwirtschaft → Wohnbauflächen (W)	2,37 ha
		Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche → Gemischte Baufläche (M)	1,48 ha
		Grünfläche → Grünfläche	1,00 ha
		Sonderbaufläche „Landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark“	4,61
		Fläche für Versorgungsanlagen „Nahwärme“	0,41

– Aufstellung der Flächen, die für die Bevölkerungsentwicklung relevant sind

Ortsteil	Darstellung	BBL (ha)	WE	EW
Ummern - Ost	Fl. f. d. Landwirts. → W	3,42	38	87
Ummern - West	Fl. F. d. Landwirts. → M	0,61	4	9
Weißes Moor	Fl. f. d. Landwirts. → W	1,22	12	28
Weißenberge	Fl. f. d. Landwirts. → W	2,13	23	53

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die gemischten Bauflächen in Weißenberge werden nicht mit in die Wohnbauflächenbetrachtung einbezogen, da hier eine Maschinenhalle und Parkplätze für die angrenzenden Schaugärten von Opa Ernys Garten entwickelt werden sollen.

5.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Die Wohnbauflächen in den Ortschaften Ummern und Weißes Moor liegen in den Vorbehaltsgebieten Trinkwassergewinnung.

Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 01.10.2000 bestehen gegen die F-Planänderung grundsätzlich keine Bedenken. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom Januar 2016 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom November 2018 – zu berücksichtigen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der z. Zt. geltenden Fassung (Ausgabe 2016) zu berücksichtigen. Außerdem ist gemäß § 4 Pkt. 1 o. g. Schutzzonenverordnung das gezielte Versickern des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers nicht zulässig. Die potentielle Standorteignung für Erdreichwärmekollektoren für Einbautiefe 1,2 – 1,5 m ist in den Ortschaften Ummern und Weißenberge geeignet, in der Ortschaft Weißes Moor dagegen wenig geeignet.

Der Wasserverband Gifhorn schreibt in seiner Stellungnahme vom 02.02.2023:

Groß Oesingen

Schmutzwasser:

Das häusliche Abwasser kann in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollte im weiteren Verfahren ein entsprechendes Baugrundgutachten durch die Gemeinde beauftragt werden führen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen. Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten. Die notwendigen Versickerungsflächen in den öffentlichen Straßenbereichen sind baulich gegen Überfahren und Zweckentfremdung dauerhaft zu schützen!

Trinkwasser:

Die ausgewiesenen Flächen können in das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz eingebunden werden.

Zahrenholz- Wochenendplatz

Das Schmutzwasser kann mit einer Druckentwässerung entsorgt werden. Für die Niederschlagswasserbeseitigung werden keine Anlagen vom Wasserverband vorgehalten.

Ummern:

BLATT OST

Schmutzwasser:

Abwasserströme sind zu trennen!

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen.

Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Die notwendigen Versickerungsflächen in den öffentlichen Straßenbereichen sind baulich gegen Überfahren und Zweckentfremdung dauerhaft zu schützen!

Trinkwasserversorgung:

Die ausgewiesene Fläche kann in das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz eingebunden werden.

BLATT WEST

Schmutzwasser:

Abwasserströme sind zu trennen!

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen.

Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Trinkwasserversorgung:

Die ausgewiesene Fläche kann in das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz eingebunden werden.

Wahrenholz:

Weißes Moor:

Abwasserentsorgung:

Der Wasserverband betreibt keine Abwasserentsorgung in der Siedlung "Weißes Moor".

Trinkwasserversorgung:

Die ausgewiesene Fläche kann in das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz eingebunden werden.

Weißberge:

Schmutzwasser:

Abwasserströme sind zu trennen!

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen.

Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, kann ggf. eine Ableitung nach entsprechender Rückhaltung erfolgen.

Trinkwasserversorgung:

Die ausgewiesene Fläche kann in das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz eingebunden werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Nord, Uelzen schreibt in ihrer Stellungnahme vom 30.12.2022:

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

In einigen Planbereichen befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Pläne unseres Leitungsbestandes stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

LSW Netz GmbH & Co.KG, Wolfsburg schreibt in ihrer Stellungnahme vom 06.01.2023:

Allgemeines

Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstigen Bauwerken überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "*LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf*" zu beachten.

Nachfolgend möchten wir zu den betroffenen Flächen einzeln Stellung nehmen:

Gr. Oesingen:

Auf dem Grundstück verlaufen 0,4-kV und Gashausanschlüsse. Zukünftige Leistungsbedarfe der KITA sind der LSW frühzeitig mitzuteilen.

Zahrenholz:

Nördlich und östlich des Planbereichs verlaufen 0,4 kV- und 20 kV-Leitungen der LandE GmbH. Zukünftige Leistungsbedarfe sind der LSW frühzeitig mitzuteilen.

Ummern:

Die LSW Netz GmbH & Co. KG betreibt in Ummern lediglich das Gasversorgungsnetz. Eine Erschließung des Wohngebiets mit Gas ist nicht vorgesehen.

Wahrenholz:

Zukünftige Leistungsbedarfe sind der LSW frühzeitig mitzuteilen.

Weißes Moor:

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft eine 20 kV-Freileitung der LandE GmbH. Entsprechende Abstände gemäß DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100 sind einzuhalten. Wir weisen darauf hin, dass bei Maßnahmen die näher als 10m an die Mastfundamente heranreichen, vorher die LSW Netz GmbH & Co. KG zu benachrichtigen ist. Hierzu zählen ebenfalls erhöhte Bodenbelastungen durch Baustellenverkehr oder Lagerung von Schwerlasten. Bei Tiefbauarbeiten ist der Mindestabstand von 5m zum Mastfundament in jedem Fall zu wahren.

Weißberge:

Durch das Gebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung der LandE GmbH. Entsprechende Abstände gemäß DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100 sind einzuhalten. Wir weisen darauf hin, dass bei Maßnahmen die näher als 10m an die Mastfundamente heranreichen, vorher die LSW Netz GmbH & Co. KG zu benachrichtigen ist. Hierzu zählen ebenfalls erhöhte Bodenbelastungen durch Baustellenverkehr oder Lagerung von Schwerlasten. Bei Tiefbauarbeiten ist der Mindestabstand von 5m zum Mastfundament in jedem Fall zu wahren.

Für die Erschließung des Gebiets ist eine neue Transformatorstation erforderlich. Der Platzbedarf hierfür beträgt ca. 5x6m. Der Standort hierfür ist frühzeitig mit der LSW Netz abzustimmen.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die Vermillion Energy Germany GmbH & Co. KG schreibt in ihrer Stellungnahme vom 21.12.2022:

Wir haben Ihre Anfrage hausintern geprüft und teilen Ihnen mit, dass im Bereich des Bauvorhabens die von uns operierte Erdölleitung 28 verlegt ist.

Ich fordere Sie daher auf, das beigefügte Dokument "Schutzmaßnahmen an Erdkabeln und erdverlegten Leitungen" an Ihre verantwortlichen Personen weiterzuleiten.

Dieses Dokument ist spätestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten unterschrieben und persönlich – im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung – an Herrn Pohl (in cc.) zurückzugeben.



Bei Zuwiderhandlungen werden wir die zuständige Aufsichtsbehörde, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie umgehend informieren.

Wintershall Dea GmbH Langwedel schreibt in ihrer Stellungnahme vom 19.01.2023 und 10.07.2023:

Eine Prüfung des Kartenausschnitts hat ergeben, dass im Planungsbereich folgende Anlagen von dem Vorhaben betroffen werden:

Anlagen/Bohrungen	Status	Zuständigkeit Betrieb
Ferngasltg. Hankensbüttel - Hohne <i>DN 60 (verdämmt)</i>	außer Betrieb	Abteilung Rückbau, Tel. 05442/20-0

Die Lage der betroffenen Anlagen kann dem beiliegenden Planauszug entnommen werden. Anm.: Die Leitung verläuft in der Schulstraße und betrifft die Änderungsfläche für die Kitaerweiterung. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Leitung durch die Lage innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausreichend gesichert ist.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Angaben nur der unverbindlichen Vorinformation für Planungszwecke dienen. Sie entbinden bei Durchführung der Baumaßnahme, insbesondere unter Berücksichtigung der DGUV Vorschrift 38 "Bauarbeiten", nicht von der Erkundigungs- und Anzeigepflicht des Bauausführenden gegenüber den zuständigen Betriebsstellen des Betreibers.

Gegen *die geplanten Baumaßnahmen im Bereich unserer Anlagen / die Kreuzung unserer Anlagen bzw. eine Parallelführung zu den Anlagen* erheben wir grundsätzlich

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

keine Bedenken, sofern bei der Durchführung der Maßnahme die nachstehenden Ausführungs- und Sicherheitshinweise beachtet werden:

Die Kreuzung ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DVGW-Richtlinien G 463 und GW 315 sowie der TRFL, durchzuführen.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass im Bereich alter Erdölfelder mit Resten des Altbergbaus gerechnet werden muss, die auf Grund des Alters nicht in jedem Fall in den noch vorhandenen Unterlagen dokumentiert sind.

Zur Sicherung der Leitungen und Begleitkabel bestehen Schutzstreifen (d. h. 4 m beiderseits der Leitungssachse). In diesen Schutzstreifen sind grundsätzlich keine anlagegefährdenden Maßnahmen (z. B. Abgrabungen, Errichten von Bauwerken, Anpflanzung von Gehölzen etc.) zulässig.

Eine ggf. erforderliche Kreuzung im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen (Kabel- / Leitungsverlegungen) ist nur nach vorheriger Abstimmung mit unseren Betriebsstellen zulässig. Die bei der Kreuzung erforderlichen Erdarbeiten sind in Handschachtung und im Beisein eines Verantwortlichen der Wintershall Dea Deutschland GmbH bzw. des Betriebsführers durchzuführen.

Wir bitten, möglichst umgehend mit unserem betroffenen Betrieb Verbindung aufzunehmen, damit die Anlagen in der Örtlichkeit angezeigt und die für die Sicherheit und den störungsfreien Weiterbetrieb erforderlichen Maßnahmen abgesprochen werden.

Über die Aufnahme der Arbeiten ist der Betrieb rechtzeitig, min. 5 Arbeitstage vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten, zu informieren. Ansprechpartner:

- *Abteilung Rückbau (Tel. Zentrale: 05442/20-0):*
 - o *Philipp Schlotmann (Tel.: 01525/4913183; philipp.schlotmann@wintershalldea.com) oder*
 - o *Dmitrii Kuznetsov (Tel. 0160/99565358; dmitrii.kuznetsov@wintershalldea.com)*

Die entstehenden Kosten für die nach den Auflagen dieses Schreibens notwendigen Schutzvorkehrungen für die vorgenannten Anlagen und andere Aufwendungen, insbesondere für Maßnahmen zum Schutz und zur Aufrechterhaltung des Betriebes, sind vom Veranlasser zu tragen.

Die **NLSTBV, RGB, Wolfenbüttel** weisen in ihrer Stellungnahme vom 26.01.2023 darauf hin, dass seitens des Straßenbulasträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für die Änderungsbereiche errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

In der Stellungnahme vom 27.01.2023 hat die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes ausgeführt:

Zum Aufstellungsverfahren der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Wesendorf werden wir beteiligt und nehmen als Träger öffentlicher Belange und aus fachlicher Sicht zu den beiden Änderungsbereichen wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bitten wir um Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Da der Flächenverbrauch eines der drängendsten landwirtschaftlichen Probleme darstellt und Grund und Boden eine endliche Ressource sind, ist jeder Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das Baugesetzbuch sieht hierzu gem. § 1a vor, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.

- Gleiches gilt nicht nur für die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, sondern auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Aus diesem Grunde bitten wir in nachfolgenden Planungsschritten gemäß § 15 (3) BNatSchG landwirtschaftliche Belange bei der Planung und Umsetzung solcher Maßnahmen zu berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, dass vorrangig flächensparende Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, die ökologische Aufwertung von Wald oder vorhandenen Biotopen umgesetzt werden. Ebenso sind produktionsintegrierte Maßnahmen auf Ackerflächen eine sinnvolle Alternative. Daher halten wir es für geboten, solche Maßnahmen vorrangig zu prüfen und umzusetzen. Flächenstilllegungen sind ausdrücklich zu vermeiden.
- Durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Hofstellen und Nutzflächen sowie durch landwirtschaftlichen Verkehr entstehen Stäube, Geräusche, Gerüche, die in die Plangebiete hineinwirken können und von den Nutzern dieser Gebiete als ortsüblich zu tolerieren sind. Insbesondere zur Bestell- und Erntezeit können landwirtschaftliche Emissionen auch nachts bzw. in den späten Abend- und frühen Morgenstunden entstehen.
- Sofern landwirtschaftliche Infrastruktur wie z. B. in Form von Straßen, Wirtschaftswegen, Zufahrten, Versorgungsleitungen sowie Entwässerungs- und Bewässerungseinrichtungen durch Planungen beeinträchtigt werden, ist diese Infrastruktur unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen bzw. müssen der Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Wir begrüßen, dass im Begründungstext bereits teilweise auf die o. a. Konfliktpunkte eingegangen wurde.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 16.01.2023 bis 20.01.2023 stattgefunden.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.01.2023 aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.06.2023 bis zum 14.07.2023 stattgefunden. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund der Neuaufnahme der Fläche für Versorgungsanlagen (unter Verkleinerung der Wohnbaufläche) und der Sonderbaufläche für den landwirtschaftlichen Erholungs- und Freizeitpark sind die Grundzüge der Planung berührt worden, so dass eine erneute Veröffentlichung notwendig wurde. Diese wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum von 31.07.2023 bis 14.08.2023 durchgeführt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Datum vom angeschrieben und von der Auslegung benachrichtigt.

8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans soll in der Ortslage von Groß Oesingen (Blatt 1.0) soll auf einer bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Westen) und einer Gemischten Baufläche M (Osten) (ca. 0,38 ha) künftig auf ca. 0,33 ha eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten" und ca. 0,05 ha eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der zukünftigen Sonderbaufläche "Wochenendplatz" liegt außerhalb der bebauten Ortslage im Südosten von Zahrenholz (Blatt 1.4) und war im östlichen Teil als Sonderbaufläche Campingplatz bereits erfasst. Die Fläche ist ca. 4,21 ha groß, davon entfallen ca. 4,12 ha auf die Sonderbaufläche "Wochenendplatz" und 0,09 ha auf die kleine Wasserfläche im Bestand.

In der Gemeinde Ummern, Ortsteil Ummern, soll im Süden der bebauten Ortslage Ummern - Ost (Blatt 3.0) eine landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche (W) umgewidmet werden soll liegt im. Sie umfasst eine Größe von ca. 3,42 ha. Westlich von Ummern (Blatt 3.0) – zwischen Ummern und Steinberg - liegt der zukünftige Geltungsbereich für eine gemischte Baufläche (M) mit einer Größe von 0,61 ha und einer kleinen Grünfläche, ca. 0,10 ha.

In der Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Wahrenholz (Blatt 5.0) soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" in der Mitte der bebauten Ortslage von Wahrenholz die bestehende Grundschule um ca. 0,25 ha erweitern und wird daher von einer gemischten Baufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" umgewidmet.

Im Ortsteil Weißes Moor (Blatt 5.3) der Gemeinde Wahrenholz soll der bebauten Ortsteil, der nur aus gemischten Bauflächen besteht, um eine Wohnbaufläche erweitert werden, dafür soll eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden. Der Änderungsbereich beträgt ca. 1,22 ha.

Im Ortsteil Weißenberge (Blatt 5.4), ebenfalls in der Gemeinde Wahrenholz, soll im Süden der Ortslage im Zusammenhang mit dem geplanten Betriebshof eines Obstbauern, der ein Konzept zur Besichtigung des Anbaus im Rahmen der Freizeitgestaltung anbietet, planungsrechtlich abgesichert werden. Der Betriebshof wird dabei als gemischten Baufläche dargestellt, die zu besichtigenden Anbauflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark“. Angrenzend wird eine Wohnbaufläche mit benachbarter Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme) entwickelt werden. Nördlich des Betriebsgeländes soll eine bestehende Grünfläche umgewidmet werden und die Zweckbestimmung "Spielplatz" erhalten.

Die Wohnbaufläche beträgt ca. 2,13 ha, die gemischte Baufläche ca. 1,48 ha, die Grünfläche ca. 1,00 ha, die Fläche für Nahwärme ca. 0,41 ha und die Sonderbaufläche ca. 4,61 ha. Die Bauflächen werden dabei zum größten Teil aus einer landwirtschaftlichen Fläche entwickelt. Für die Grünfläche erfolgt eine Umwidmung in der Nutzung.

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

Aufgrund der Neuausweisungen von Bauflächen, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren, ist mit Umweltauswirkungen innerhalb der Änderungsflächen zu rechnen. Die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sind der Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen gleichzusetzen. Wenn nur die Zweckbestimmung „Festplatz“ in „Spielplatz“ erfolgt, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Für die Flächen, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark“ geändert werden, werden keine größeren Umweltauswirkungen entstehen, da in großen Teilen die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt. Die Ausweisung von Sonderbauflächen lassen nutzungsbedingt keinen höheren Versiegelungsgrad erwarten der keine Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Luft / Klima und Wasser sowie auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen haben wird. Die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt, da die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiche über keinen, für die o. g. Güter, Schutzstatus verfügen oder in diesem Sinne schützenswerte Bereiche (Rohstoffvorkommen, Denkmäler, FFH-Schutzgebiete etc.) darstellen. Nur in Groß Oesingen im alten Ortskern und an der historischen Wassermühle in Zahrenholz sind Hinweise auf mögliche Baudenkmale / Bodendenkmale eingegangen, auf die im Zuge der weiteren Realisierung eine vertiefende Betrachtung erfolgen muss.

Es werden aufgrund des Rechtscharakters der Flächennutzungsplanung direkt keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Erst im Rahmen der weiteren Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) wird auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt. Hieraus sind Maßnahmen zur

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Überwachung abzuleiten, die sich zum Beispiel auf die Überwachung der sach- und fachgerechten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Erhaltung beziehen. Eine weitere Überwachung kann sich auf die Überprüfung der Einhaltung der planerisch vorgegebenen maximalen Versiegelungen beziehen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Immissionsschutz vor Lärm, zu den Belangen der Landwirtschaft, zu raumordnerischen Belangen, zur Ver- und Entsorgung, zu Gewässerflächen und zum Waldabstand 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.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2023 bis zum 14.07.2023 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der Änderung der Flächen in Weißenberge durch die Aufnahme der Flächen für die Nahwärmeversorgung unter Verkleinerung der Wohnbauflächen, sowie der Aufnahme der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Erholungs- und Freizeitpark, ist eine erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Diese wird gem. § 4a Abs.3 BauGB im Zeitraum von 31.07.2023 bis 14.08.2023 durchgeführt.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Samtgemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung beschlossen.

Wesendorf, den

.....
(Samtgemeindebürgermeister)