

Begründung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans

Feststellungsbeschluss

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.Eng. Ing. C. van Giesen;
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	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Mitgliedsgemeinde Wesendorf (Blatt 6.3)	6
3.0 Umweltbericht	8
3.1 Einleitung	8
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	8
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
3.2.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	9
3.3 Bodenschutz	12
3.4 Zusatzangaben	13
3.4.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	13
3.4.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
3.3.3 Quellenangaben	14
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	15
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	17
7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	18
8.0 Verfahrensvermerk	19

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt zentral im Landkreis Gifhorn innerhalb des Städtedreiecks Gifhorn, Wittingen und Celle. 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 Sasenburg und nördlich die Samtgemeinde Hankensbüttel. Im Westen liegt die Samtgemeinde Lachendorf, die dem Landkreis Celle angehört.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt im ländlich strukturierten Raum.

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. (zu 1.1.1(8) Begründung zum RROP) ¹⁾

In der Samtgemeinde bildet der Ortsteil Wesendorf das Grundzentrum. Grundzentrale Teilfunktionen erfüllen Groß Oesingen und Wahrenholz.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden:

- Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 Begründung zum RROP)

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ein Netz leistungsfähiger Zentraler Orte trägt zur Freiraumsicherung in den Achsenzwischenräumen bei und dient dem Erhalt und der Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes. Der Zentrale Ort der kurzen Wege begrenzt den Ressourcenverbrauch und effektiviert den Ressourceneinsatz, womit das Prinzip der nachhaltigen Regionalentwicklung unterstützt wird.

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

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung, für den Regionalverband Großraum Braunschweig (RROP)

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 (zu 1.1. (1 und 4, 2 und 3)).

Die Einbindung in das Netz des überregionalen Straßenverkehrs erfolgt über die Bundesstraße B 4 (Braunschweig – Lüneburg). Autobahnanschluss besteht in Braunschweig an die A 2 (Ruhrgebiet – Hannover – Berlin). Die weitere regionale Einbindung ist über das klassifizierte Netz der Landes- und Kreisstraßen gegeben.

Die Bundesstraße B 4 (Braunschweig – Lüneburg) durchquert den Westen des Samtgemeindegebietes als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung. Im Osten verläuft die Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr von Braunschweig nach Uelzen, sie verfügt über Haltepunkte in Wahrenholz und Schönewörde. Weiterhin durchzieht der Elbe-Seitenkanal das Samtgemeindegebiet im äußersten Osten.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Wesendorf als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzt der Ort die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs. Unterhalb der grundzentralen Ebene übernehmen Groß Oesingen und Wahrenholz aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung grundzentrale Teilfunktionen. Die Funktionsvielfalt und -mischung soll hier gesichert und gefördert werden.

Die Gemeinde Wesendorf mit gleichzeitigem Grundzentrum im Ortsteil Wesendorf und mit über 5.670 Einwohnern (Stand 29.02.2020) gehört zu den bevölkerungsstärksten Gemeinden im Großraum Braunschweig und verfügt damit über eine tragfähige Bevölkerungszahl hinsichtlich der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Das Grundzentrum Wesendorf liegt nördlich des Mittelzentrums Gifhorn, wohin die wichtigsten Pendlerbeziehungen bestehen. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Nahversorgungsstruktur und über eine gehobene Bildungsinfrastruktur im Bereich der allgemeinbildenden Schulen. Das Grundzentrum nimmt die Funktion eines teilräumlichen Arbeitsmarktzentrums wahr. (zu 1.1.1 (8) Begründung)

Dem Ortsteil Groß Oesingen wurde aufgrund der Infrastrukturausstattung und der vorhandenen Siedlungsstruktur, eine grundzentrale Teilfunktion zugewiesen.

Dem Ortsteil Wahrenholz ist aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten der Umgebung, des örtlichen Siedlungscharakters und der Lage an der Eisenbahnstrecke Braunschweig – Uelzen mit innerörtlichem Haltepunkt die grundzentrale Teilfunktion zugewiesen worden sowie für den Ortsteil Betzhorn die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung".

Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten in Grundzentren oder in Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen bedeutet eine ortsangemessene Erweiterung des ausgewiesenen Standortes, nicht aber eine Entwicklung zu Lasten benachbarter bzw. höherrangiger Zentren. (zu 1.1 (5))

Die aktuellsten ²⁾ mit Stand vom 29.02.2020 genannte Einwohnerzahl nach Hauptwohnsitz liegt bei rd.14.693.

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

²⁾ Samtgemeinde Wesendorf, Bürgeramt, 2020

ÖPNV

- Generell achten die Samtgemeinde und die Gemeinde in der vertiefenden Umsetzung darauf, dass die neu ausgewiesenen Flächen auch durch ÖPNV erschlossen werden. 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 dem Hintergrund haben die Gemeinden der Samtgemeinde vor eineinhalb Jahren den Bürgerbus ins Leben gerufen, der hauptsächlich die ÖPNV Haltestellen anfährt und damit die zeitliche Taktung der Fahrten erhöht. Darüber hinaus werden auch weitere Haltepunkte angefahren, die z. B. nicht von großen Bussen des ÖPNV-Betreibers angefahren werden können und z. T. auch außerhalb der Samtgemeinde liegen (um eine Verknüpfung an überregionale Strecken herzustellen) oder individuelle Fahrten an sogenannten Anrufhaltepunkten zu sonst nicht an den ÖPNV angeschlossenen Orten übernommen. Unmittelbar vor dem Gelände, an der L 284, in Richtung B4, befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 133 (Verbindung Ummern – Wesendorf).

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf bezieht sich auf die Mitgliedsgemeinde Gemeinde Wesendorf. Sie wird aus der wirk-samen Fassung des 40. Flächennutzungsplans entwickelt. Die 41. Änderung steht vor dem Auslegungsbeschluss, die 39. Änderung ist der Windenergie vorbehalten.

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

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

Grundsätzlich wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

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

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans soll folgende Fläche geändert werden:

Westlich von Wesendorf liegt das zukünftige Planungsgebiet, das noch bis zum Herbst 2020 als "Offroadanlage Südheide" genutzt wird. Es liegt zwischen der B 4 und der L 284 und wird über die L 284 auch erschlossen. Die Fläche von ca. 7,93 ha ist bereits als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen. Es wird die Zweckbestimmung von ehemals "Offroadanlage" in "Agrarhandel und Dienstleistungen" geändert. Hier soll als neuer Standort für die ortsansässige Landwirtschaft, ein modernes Agrarzentrum der Raifeisen Waren GmbH entstehen.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Um Landwirte mit einem breiteren Angebot versorgen zu können, müssen hierfür unterschiedliche Lagervolumen in den entsprechenden Formen errichtet werden. Vorgehen sind:

- Mineraldünger - in flüssiger Form, spezielle Tanks, mit einem Fassungsvermögen von ca. 5.000 t
- Saatgut und Futtermittel - in gesackter Form in einem Stückgutlager (Größe: n.n)
- Pflanzenschutzmittel - in entsprechend ausgestalteten Lagern (n.n.)
- Getreide – Lagervolumen ca. 25.000 t, untergebracht in Rundsiloanlagen über ein modernes Annahmesystem mit Immissionsminderungsanlage
- Pflanzkartoffeln – Lagerung und Aufbereitung in einem Lagervolumen von 3 x 10.000 t in einer energetischen Errichtung nach dem neuesten Standard durch professionelle Kühl- und Lufttechnik

In einem Parallelverfahren wird der Bebauungsplan geändert. Sollten neben diesen Sortimenten auch zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden, ist gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des LROP 2017 Abschnitt 2.3 und des RROP 2008 Abschnitt II Ziffer 2.1, der Abschnitt 2.3 Ziffer 06 LROP zu beachten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Samtgemeinde Wesendorf beabsichtigt mit der 42. Änderung folgende Fläche zu ändern:

2.1 Mitgliedsgemeinde Wesendorf (Blatt 6.3)

Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Die Fläche liegt westlich von Wesendorf zwischen der L 284 (Celler Straße) und der B 4. Sie hat einen Umfang von rd. 7,93 ha und wird zurzeit noch als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Offroadanlage" genutzt. Die Fläche grenzt im Westen an eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen "Schießpark und Freizeit" sowie "Go-Cart-Bahn und Ferienfahrschule". Ganz im Westen, direkt an der Kreuzung der L 284 mit der B4 ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tank und Raststelle" ausgewiesen. Bisher wurde keine der geplanten Nutzungen umgesetzt, so dass faktisch Wald an das Plangebiet angrenzt. Im Norden und Osten und südlich der L 284 (Celler Straße) sind die Waldflächen auch über den Flächennutzungsplan gesichert. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird hierzu ein forstfachliches Gutachten durch einen Fachplaner erstellt.

Die Erschließung der Fläche ist über die Straßenverkehrsfläche L 284 gegeben. Die bestehende Zufahrt soll weiterhin genutzt werden. Hier wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Überprüfung in Abstimmung mit der niedersächsischen Behörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTVB) erfolgen. Für den zukünftigen LKW-Verkehr muss eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt ermöglicht werden, ohne dass die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigt wird. Hierbei müssen die bereits laufenden Planungen zum Fahrradweg von Wesendorf nach Ummern mit in der

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Planung auf der Südseite der L 284 berücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit des hinterliegenden Grundstücks (ehem. Munitionsdepot) wird über eine forstwirtschaftliche Zuwegung gewährleistet sein.

Parallel zur Entwicklung des Bebauungsplans werden auch die Unterlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorbereitet.

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann über eine Erweiterung der vorhandenen Leitungen hergestellt werden, ggf. wird hierfür ein Ausbau der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) sind für das Plangebiet nachfolgende räumliche und strukturelle Entwicklungen festgelegt.

Raumordnerische Belange stehen für die Umplanung der Fläche selber nicht entgegen. Das Änderungsgebiet ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst und liegt mitten in einem Vorbehaltsgebiet für "Wald und Forstwirtschaft" mit den Funktionen "Wald" ((III 2.2 (4) [G]**)) und "Besondere Schutzfunktion des Waldes" ((III 2.2 (9), III 3 (3) [G]**)). Hier werden zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Artenschutzgutachten und ein Forstfachliches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden, sobald sie vorliegen, auch in der Begründung im Flächennutzungsplan eingearbeitet. Weitere Strukturen sind das Vorbehaltsgebiet "Wasserwirtschaft (Wasserversorgung)" und die Vorranggebiete B4 als "Hauptverkehrsstraße" ((III 1.4 (2) [Z]**)) und L 284 als "Hauptstraße mit regionaler Bedeutung" ((III 1.4 (2) [Z]**)). Westlich überlagert das Vorbehaltsgebiet "Erholung und Tourismus" mit der Funktion "Erholung" ((III 2.4 (5) [G]**)).

Durch die veränderte Zweckbestimmung der Sonderbaufläche und deren besondere Lage zwischen zwei Vorranggebieten des Verkehrs (Straßenverkehr), muss eine verkehrsplanerische Beurteilung erfolgen. Die direkte Anbindung an die L 284 (Wesendorf – Ummern), die zur B 4 (Braunschweig – Uelzen) führt, ist optimal. Durch die Lage außerhalb der bebauten Ortschaft, hier westlich von Wesendorf, wird der Ort kaum tangiert (außer bei landwirtschaftlichem Verkehrsaufkommen aus Richtung Wittingen). Trotz dieser Planung wird sich am Status "Vorranggebiet" nichts ändern, sodass hier keinerlei Interessenskonflikt entsteht.

Weitere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, die sich an "Wald und Forstwirtschaft" anschließen und nur noch eine periphere Auswirkung auf das Plangebiet haben sind:

- im Norden und Südosten zwei Vorranggebiete der Kategorie "Natur und Landschaft/Natura 2000", "Natur und Landschaft" ((III 1.4 (6)/(8) [Z]**))
- im Norden, in ca. 700m und im Westen, in ca. 1,1 km in der Kategorie "Natur und Landschaft/Natura 2000" die Vorbehaltsgebiete "Natur und Landschaft" ((III 1.4 (9) [G]**)),
- in rd. 1,5 km Entfernung (Westen) zum Plangebiet die Funktion "Wasserwirtschaft" Wasserversorgung mit dem Vorranggebiet "Hochwasserschutz" ((III 2.5.4 (4) [Z]**)) westlich und südwestlich für den Allerzufluss "Schwarzwasser". Dies ist der weitere Verlauf des Schwarzwassergrabens, der aus nordwestlicher Richtung in rd. 700 m Entfernung zum Plangebiet verläuft. Da im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans und der BImSchG-Genehmigung auch der Umgang mit dem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgearbeitet werden muss, muss eine adäquate Lösung gefunden werden, um Beeinträchtigungen für das Vorranggebiet zu vermeiden.

Die Flächen selbst sind im RROP bereits als bauleitplanerisch erfasster Bereich dargestellt. Insofern steht die Planung im Einklang mit den raumordnerischen Belangen. Die Gemeinde Wesendorf kommt damit ihrer Aufgabe nach, entsprechend ihrer grund-

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

zentralen Funktion, Wohn- und Arbeitsstätten in der Gemeinde Wesendorf zu konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einhergehend mit der Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen, erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Gifhorn von 1994 wird das Plangebiet als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der vorliegenden 42. Änderung des Flächennutzungsplans plant die Samtgemeinde Wesendorf in der Gemeinde Wesendorf, eine neue Flächendarstellung aufgrund geänderter Nutzungsansprüche.

Im Bereich "Offroadanlage" soll das bislang als Sonderbaufläche (S) genutzte Areal ebenfalls als Sonderbaufläche (S) mit anderen Nutzungsmodalitäten, hier "Agrarhandel", neu überplant werden (rd. 7,93 ha)

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, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ^{4) 5) 6)}
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{7) 8)}
- Schutz von Kulturdenkmälern ⁹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁰⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁵⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

⁶⁾ Baugesetzbuch

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005

⁹⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹⁰⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

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 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, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird neben der planungsrechtlichen Sicherung auch eine bereits genehmigte Nutzung umgewidmet.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.
- ☞ Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Nds. Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.11.2009

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

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

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

der Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet, da zu diesem Zeitpunkt keine detaillierten Kenntnisse über die Bauvorhaben vorliegen, die eine konkrete Bilanzierung zuließen.

BLATT 6.3 GEMEINDE WESENDORF, SIEDLUNG HAMMERSTEIN			
Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:			
Westlich der bebauten Ortslage von Wesendorf soll die bestehende Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Offroadanlage" als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel und Dienstleistung" neu dargestellt werden. Die Fläche ist ca. 7,93 ha groß.			
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Sonderbauflächen, Offroadanlage	Sonderbauflächen, Agrarhandel und Dienstleistung	Beeinträchtigungen
Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt	Planerisch vorbereitete Flächen als naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Bedeutung für die Artenvielfalt, die angrenzenden Waldflächen als naturnahes Biotop und mögliche partielle Habitatstrukturen	hoher Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt, möglicherweise eine verminderte Artenvielfalt und weniger partielle Habitatstrukturen durch verändertes Mikroklima,	Keine Beeinträchtigungen
Fläche	Hohe Ausnutzung der Flächen	Umnutzungsbereits durch den Menschen vorgeprägter Flächen	keine Beeinträchtigungen
Boden	mittlere Versiegelung und teils hohe Bodenverdichtung bei kaum noch natürlicher Bodenfunktionen, Mittlerer Podsol über Kies/Schmelzwasserablagerungen, GWS 7 (Grundwasserstufe) als Grundwasserferne (> 20 dm) einzustufen, weitere Aussagen bezüglich der Bodenfruchtbarkeit und Boden-/Ackerzahl können auf Grund fehlender Informationen auf dem entsprechenden Kartenmaterial nicht gemacht werden	hoher Versiegelungsgrad auf den zukünftigen Bauflächen	Beeinträchtigungen
Wasser	als Sonderbaufläche Offroadanlage ist aufgrund der bestehenden Nutzung von einem verhältnismäßig geringem Versiegelungsgrad auszugehen. Die Grundwasserneubildung ist partiell unterschiedlich, die Raten liegen zwischen > 100 -	hoher Versiegelungsgrad auf den zukünftigen Bauflächen	hohe Beeinträchtigungen

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	150 mm/a (Stufe 3, kleiner Teil im Nordosten), >150 - 200 mm/a (Stufe 4) und > 150 - 200 mm/a (Stufe 5), die Sickerwasser- rate entspricht einem Wert von > 100 - 150 mm/a		
Luft	Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Kohlenstoffspeicher Wald	hoher Versiegelungsgrad auf den zukünftigen Bauflä- chen	Beeinträchtigungen
Landschaft	militärische Relikte in der Kulturlandschaft, Gelände- nutzung durch Motorsport	baulich geprägter Standort	keine Beeinträchtigun- gen
Kultur- & son- stige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte bekannt	Baugrund als Wirtschafts- gut	keine Beeinträchtigung
Mensch	Standort mit teilweiser Be- deutung für die Erholung	Gewerbefläche ohne Be- deutung für die Erholung	Beeinträchtigung
Wechselwirkungen: Es entstehen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und biologischer Vielfalt, Boden und Wasser			
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde die dargestellte Nutzung möglicherweise weiterverfolgt werden und die aktuelle Gesamtsituation würde fortbestehen. Als Alternative _ bei Auf- gabe der Offroadnutzung ohne Nachnutzung - würde eine gewerbliche Brache entstehen.			
Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung: Bei der Umsetzung der Planung handelt es sich um eine Neustrukturierung des Geländes. Dabei soll ein neues Konzept als modernes Agrarzentrum für die Zukunft umgesetzt werden, um der hiesigen Landwirtschaft einen neuen Standort für landwirtschaftliche Betriebsmittel zu Verfügung zu stellen, das gleichzeitig für die Erfassung und Vermarktung des Erntegutes zur Verfügung steht. Für den Naturschutz wichtige Flächen befinden sich nicht im Umfeld des Plangebiets. Lediglich im Nordwesten, in ca. 0,6 km Luftlinie grenzt ein wertvoller Lebensraum mit landesweiter Bedeutung für Brutvögel (Großvogellebensraum) (Kenn – Nr. Teilgebiet 3329.3/4) an.			
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Auf die Darstellung von Maßnahmen zum Ausgleich wird an dieser Stelle verzichtet, da keine Angaben über das Vorhaben bestehen, die eine Bilanzierung des Eingriffs zuließen. Dies wird Gegenstand der durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanung sein.			
Alternative Planungsmöglichkeiten: Der Standort wird gewählt, da an die vorhandenen Erschließungen auf diesem Gelände in Wesendorf angeschlossen werden kann Gleichzeitig ist der Bereich schon teils baulich vorgeprägt. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen außerhalb der Ortslage können sensiblere Bereiche geschützt werden.			
Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG: Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.			

3.3 Bodenschutz

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.

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung liegt die Planungsfläche am südlichen Rand der Lüneburger Heide außerhalb von Siedlungsflächen. Sie ist an drei Seiten von Waldflächen und im Süden durch die L 284 eingegrenzt.

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 Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

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 aufgetragen 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 berücksichtigen, erschien im September 2019 die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) als Handlungsempfehlung zum baubegleitenden Bodenschutz. Danach sollte künftig bereits in der Planungsphase ein Bodenschutzkonzept erstellt werden. Eine Bodenkundliche Baubegleitung "BBB" soll in Zukunft das vertraglich festgelegte Konzept betreuen und dokumentieren.

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.

3.4 Zusatzangaben

3.4.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Flächennutzungsplan werden aufgrund des Rechtscharakters der Planung direkt keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) wird auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt. 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.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Samtgemeinde Wesendorf Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen, etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.4.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf wird erforderlich, um in der Gemeinde Wesendorf Fläche für die weitere Entwicklung als Siedlungserweiterung zur Verfügung zu stellen.

Im Westen von Wesendorf soll eine Fläche als Ortsrandlage zukünftig in den bebauten Siedlungsbereich einbezogen und hiermit als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel und Dienstleistung" dargestellt werden. Die Größe der Fläche beträgt ca. 7,93 ha.

Blatt 6.3 Siedlung Hammerstein	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Offroadanlage	→	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Agrarhandel und Dienstleistung	7,93 ha
---------------------------------------	---	---	--	---------

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um bereits baulich vorgeprägte Flächen. Insofern wird hier der Grundsatz des § 1a BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt. Die Ausweisung als Sonderbaugebiet (S) mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel und Dienstleistung" lässt 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, Pflanzen und biologische Vielfalt. 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

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 Überwachung abzuleiten, die sich zum Beispiel auf die Überwachung der sach- und

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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 Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger sowie neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen, etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihrer weiteren Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.3 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung, für den Großraum Braunschweig
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Wesendorf: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)
- Technische Regelwerke; – "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DWA - A 142 Wassergewinnungsgebiete (1/2016), Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.
- DWA - M 146 Wassergewinnungsgebiete (11/2018), Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Hinsichtlich der Einbindung in die Ver- und Entsorgungsnetze sind die jeweiligen Leitungsträger frühzeitig zu informieren, da erforderliche Erweiterungen koordiniert werden müssen. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Für die Bebauungsplanverfahren ist Folgendes zu beachten:

- Die Abfallentsorgungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (insbesondere Anschluss- und Benutzungszwang).
- Die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten.

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

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0$ m; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens 1,0 m;
- Lichtraumprofil (H x B): mind. 4,0 m x 4,0 m

Anwohner/ Nutzer von Straßen, die die o. g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Nach Auskunft des Wasserverband Gifhorn besteht in dem Bereich keine leistungsfähige öffentliche Trinkwasserversorgung, sondern nur eine Versorgungsleitung DN 50. Es kann daher kein Feuerlöschwasser in nennenswertem Umfang zur Verfügung gestellt werden.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch eine Druckentwässerung.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Kreisarchäologie** des Landkreises Gifhorn teilt mit Schreiben vom 02.09.2020 Folgendes mit:

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

Die **Untere Wasserbehörde** des Landkreises Gifhorn gibt mit gleichem Schreiben folgende Hinweise:

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1. Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

Die **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde** weist mit selben Schreiben auf Folgendes hin:

Gem. § 5 Abs. 3 BImSchG ist der Betreiber der derzeit auf dem i.R. stehenden Gelände betriebene Anlage (Offroadanlage) verpflichtet, seine Anlage so zu errichten, zu betreiben und stillzulegen, dass auch nach der Betriebseinstellung

1. von der Anlage oder dem Anlagengrundstück keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können,
2. vorhandene Abfälle ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit beseitigt werden und
3. die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Anlagengrundstücks gewährleistet ist.

Der UIB ist bislang weder die Einstellung des Betriebes angezeigt noch ein Nachweis über die vorstehenden Punkte vorgelegt worden. Über die Zulässigkeit des geplanten Warendepots, ist in einem gesonderten Verfahren zu entscheiden.

Auf die langjährige militärische Nutzung als Schießanlage und daraus möglicherweise resultierender, nicht in Gänze auszuschließender, Beeinträchtigungen des Bodens wird hingewiesen.

Die **Untere Wasserbehörde** des Landkreises Gifhorn schreibt am 23.04.2021 Folgendes:

Die nachstehenden Hinweise sind zu beachten:

1. Bei einer Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.
Bei einer Niederschlagswasserbeseitigung über Einleitung in ein Gewässer ist eine geeignete Vorflut zu benennen und die erforderlichen Rückhaltemaßnahmen frühzeitig zu berücksichtigen.
2. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein.
3. Das in die Entwässerungsanlagen eingeleitete Niederschlagswasser darf zu keinen nachteiligen Veränderungen der Eigenschaften von Grundwasser- und Oberflächenwasser führen.
4. Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Wasserwirtschaft (Wassergef. Stoffe / Ind.-gewerbl. Abwasser):

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

In der Stellungnahme vom 26.08.2020 schreibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, TI NL Nord:

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

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 11.08.2020 bis 18.08.2020 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 31.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.09.2020 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 31.03.2021 bis zum 03.05.2021 stattgefunden. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

§ 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Datum vom 22.03.2021 angeschrieben und von der Auslegung benachrichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen in der Begründung. Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans soll westlich von Wesendorf das Gelände der "Offroadanlage Südheide", das noch bis zum Herbst 2020 genutzt wird, ein modernes Agrarzentrum der Raiffeisen Waren GmbH entstehen. Es liegt zwischen der B 4 und der L 284 und wird über die L 284 auch erschlossen. Die Fläche von ca. 7,93 ha ist bereits als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen. Es wird die Zweckbestimmung von ehemals "Offroadanlage" in "Agrarhandel und Dienstleistungen" geändert.

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 Nachnutzung von bereits vorgeprägten Bauflächen ist mit keinen oder geringen Umweltauswirkungen innerhalb der Änderungsflächen zu rechnen. Die Flächen sind bereits die bisher als Sonderbauflächen dargestellt hier ändert sich lediglich die Zweckbestimmung. Daher werden Umweltauswirkungen im geringem Maße durch die Nachverdichtung entstehen. Es wird kein höherer Versiegelungsgrad erwartet, ebenso werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft / Klima und Wasser sowie auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie Landschaft, 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. Lediglich für den Menschen entfällt ein Ort der Freizeitaktivität, dafür entsteht eine gewerbliche Nutzung.

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 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.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen, zum Boden- und Wasserschutz, zum Immissionsschutz, zu den Belangen der Forst bzw. des Waldes, zur Erschließung, zu raumordnerischen Belangen und zur Ver- und 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.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.03.2021 bis zum 03.05.2021 öffentlich ausgelegen.

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)