

Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 11 / 2021
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.Sc.Arch L. Beckmann;
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 des Flächennutzungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Groß Oesingen (Blatt 1.0)	7
2.2 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen (Blatt 1.1)	10
2.3 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Mahrenholz (Blatt 1.2)	12
2.4 Mitgliedsgemeinde Wahrenholz, Ortsteil Betzhorn (Blatt 5.1)	14
2.5 Mitgliedsgemeinde Wahrenholz, Siedlung Weißes Moor (Blatt 5.3)	17
2.6 Mitgliedsgemeinde Wesendorf, Ortsteil Wesendorf (Blatt 6.0)	18
3.0 Umweltbericht	20
3.1 Einleitung	20
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	20
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	20
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
3.2.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	21
3.3 Bodenschutz	34
3.4 Zusatzangaben	35
3.4.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	35
3.4.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
3.4.3 Quellenangaben	37
4.0 Nachweis über die Wohnbauflächen	38
4.1 Bauflächenentwicklung	39
5.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	39
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	41
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	43
8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	44
9.0 Verfahrensvermerk	44

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 15.491 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.2021). 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.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

– LROP

Für die Samtgemeinde Wesendorf gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren, die auf der Ebene der Regionalplanung festgelegt werden, bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01).

Innerhalb des Zentrale-Orte-Systems sind als nächstgelegene Oberzentren die kreisfreien Städte Wolfsburg, Braunschweig und Celle sowie als nächstgelegenes Mittelzentrum die Kreisstadt Gifhorn und die Stadt Wittingen festgelegt. Auf der Planungsebene des LROPs haben die Orte im Samtgemeindegebiet selbst keine Funktionszuweisung.

Die Einbindung in das Netz des überregionalen Straßenverkehrs erfolgt über die Bundesstraße B4 (Lüneburg – Gifhorn – Braunschweig). Sie durchquert den Westen des Samtgemeindegebietes in Nord-Süd Richtung als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung. Autobahnanschluss besteht etwa 25 km südlich in Braunschweig an die Autobahn A2 (Ruhrgebiet – Hannover – Berlin). Die weitere regionale Einbindung ist über das klassifizierte Netz der Landes- und Kreisstraßen gegeben. Im Osten verläuft die Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr von Braunschweig über Gifhorn nach Uelzen, sie verfügt über Haltepunkte in Wahrenholz und Schönewörde. Weiterhin durchzieht der Elbe-Seitenkanal das Samtgemeindegebiet im äußersten Osten.

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 verlaufend.
- Das Vorranggebiet "sonstige Eisenbahnstrecke" (4.1.2) auf der Strecke Gifhorn – Wieren im Osten des Samtgemeindegebietes in Nord-Süd Richtung verlaufend.
- 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.

¹⁾ Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- 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.

– RROP

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Samtgemeinde Wesendorf das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig samt seiner 1. Änderung ²⁾. Die Ziele der Landes-Raumordnung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm übernommen und ergänzt.

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 dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstätten Konzentration 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. (Begr. zu II 1.1.1 (1-3))

Mit dem zentralörtlichen System sind Funktionszuweisungen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen verbunden. Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (Begr. zu II 1.1.1 (1-3))

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. (Begr. zu II 1.1. (1/4))

²⁾ Regionales-Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig und 1. Änderung (Mai 2020)

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Ortsteil 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 5.743 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.01.2021) 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. (Begr. zu 1.1.1 (8))

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 Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen mit innerörtlichem Haltepunkt die grundzentrale Teilfunktion zugewiesen sowie für den Ortsteil Betzhorn die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung".

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

– 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 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 Ortsteilen übernommen. Zusätzlich plant der RGB eine flexible Bedienform (Bedarfslinienverkehr), um von Groß Oesingen einen direkten Zubringerbus nach Wesendorf mit Anschluss an den RegioBus 100 und Bus 102 und von dort aus weiter an den Bahnhof in Wahrenholz zu schaffen. Dieser fährt nach vorheriger individueller Vorbuchung. Daher erachtet die Samtgemeinde eine dezidierte Untersuchung mit Erreichbarkeitsradien von Bushaltestellen als nicht zielführend im Rahmen des Flächennutzungsplans, sondern wird parallel das Modell Bürgerbus individuell in den Bereichen anpassen, in denen eine Erreichbarkeit des ÖPNV nicht oder nur erschwert gegeben ist.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Wesendorf bezieht sich auf die Mitgliedsgemeinden Groß Oesingen mit den Ortsteilen Groß Oesingen, Klein Oesingen und Mahrenholz, Gemeinde Wesendorf mit dem Ortsteil Wesendorf und die Gemeinde Wahrenholz mit dem Ortsteil Betzhorn und der Siedlung Weißes Moor. Sie wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt, der zurzeit mit dem Stand der 40. Änderung wirksam ist. Die 41. Änderung ist genehmigt, aber noch nicht wirksam und die 42. Änderung befindet sich derzeit in der zweiten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

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

Mit der vorliegenden Änderung sollen überwiegend bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in den einzelnen Ortslagen, Anpassungen an bestehende 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 43. Änderung des Flächennutzungsplans sollen folgende Flächen geändert werden:

Im Nordosten der Ortslage Groß Oesingen (Blatt 1.0) soll auf einer Fläche die bisher der Landwirtschaft dient, rund 5,34 ha Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Diese stellt eine Erweiterung der bestehenden nordöstlichen, angrenzenden Wohngebiete dar.

Am südwestlichen Ortsrand von Klein Oesingen (Blatt 1.1) in der Gemeinde Groß Oesingen soll eine 0,15 ha große Fläche für die Landwirtschaft als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Im Ortsteil Mahrenholz (Blatt 1.2) der Gemeinde Groß Oesingen sollen östlich des Sägewerks, nördlich der Bahntrasse für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage auf

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

rd. 5,97 ha Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" dargestellt werden. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan hier gewerbliche Bauflächen (G) dar. Im Süden des bebauten Ortsrandes von Betzhorn (Blatt 5.1) in der Gemeinde Wahrenholz soll auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von 0,98 ha Wohnbaufläche (W) entstehen.

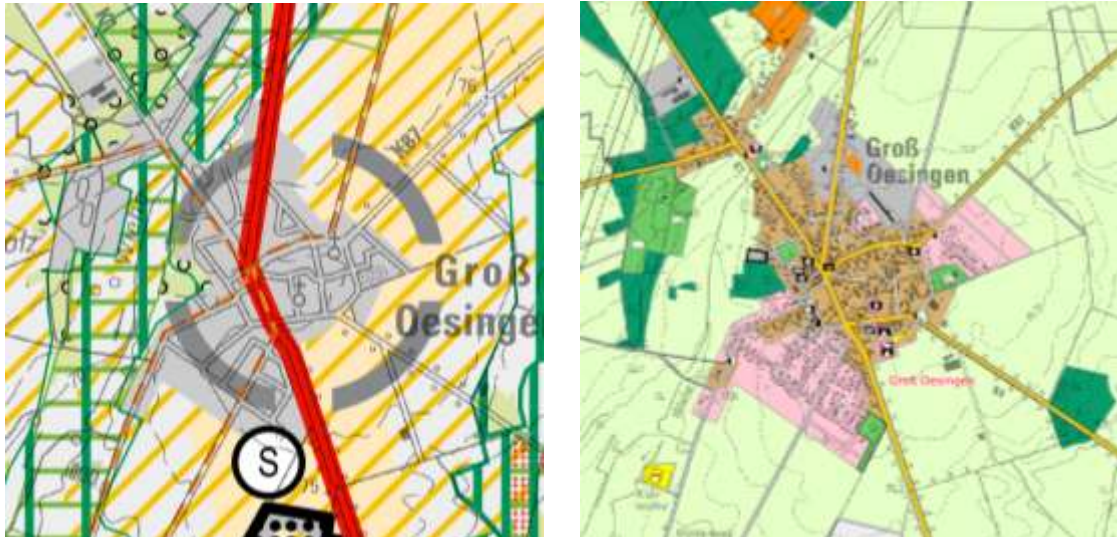
Im Osten der Siedlung "Weißes Moor" (Blatt 5.3) der Gemeinde Wahrenholz soll auf einem Teil der dort dargestellten Grünfläche/Friedhofsfläche rd. 0,15 ha gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden.

Am westlichen Ortsrand von Wesendorf (Blatt 6.0) sollen auf rd. 1,23 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen rd. 0,51 ha Flächen für den Gemeindebedarf mit einer Zweckbestimmung für die Feuerwehr und 0,72 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Samtgemeinde Wesendorf beabsichtigt mit der 43. Änderung folgende Flächen zu ändern:

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



Ausschnitte aus dem RROP (links) und dem Flächennutzungsplan (rechts), ohne Maßstab

– Wohnbauflächen (W)

Im Nordosten von Groß Oesingen ist auf rd. 5,34 ha Wohnbaufläche (W) zur Schaffung von Baugrundstücken auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche geplant.

Groß Oesingen ist Ortsteil der rd. 2.094 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.21) zählenden Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen im nordwestlichen Teil des Samtgemeindegebietes von Wesendorf. Durch Groß Oesingen führt die B4, über die der Ortsteil gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

An die Änderungsfläche grenzen im Nordosten Flächen für die Landwirtschaft, sowie im Nordwesten der Böttelsweg und darauffolgend weitere Flächen für die Landwirtschaft. Im Südwesten grenzen Wohnbauflächen an, die mit der 40. Flächennutzungsplanänderung seit Mai 2020 wirksam sind. Auf südöstlicher Seite der Änderungsfläche befindet sich die Klein Oesinger Straße Kreisstraße K 78. Die Erschließung der Änderungsfläche ist über den noch auszubauenden Böttelswegs und die Klein Oesinger Straße gegeben. Die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) wird im Zuge des derzeit in Aufstellung befindlichen B-Planverfahrens "Siekfeld III mit ÖBV" verlegt, sodass der Anschluss des geplanten Baugebietes innerhalb der OD liegen wird. Dementsprechende Vorgespräche hierzu sind bereits einvernehmlich mit dem Träger der Straßenbaulast (Landkreis) erfolgt. Ferner wird bei der Realisierung als neuer Ortsrand auf eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten sein.

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann über eine Erweiterung der vorhandenen Leitungen hergestellt werden, ggf. wird hierfür ein Ausbau der bestehenden Ver- und Versorgungsnetze erforderlich. Dies wird im Rahmen der Umsetzung des zukünftig aufzustellenden Bebauungsplanes zu prüfen sein. Für das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist, gem. Wasserverband Gifhorn (Schreiben vom 17.08.2021), für das Regenwasser - eine dezentrale Entwässerung (Versickerung auf den Grundstücken) ist vorzusehen. Im Zuge der Bauleitplanung sollten Baugrundgutachten erstellt werden, die unter anderem eine detaillierte Aussage über eine etwaige Versickerungsfähigkeit tätigen. Der Straßenraum ist so zu planen, dass über Straßenbegleitende Grün das hier anfallende Oberflächen schadlos bewirtschaftet werden kann. Das Schmutzwasser wird über einen Freigefällekanal der bestehenden Schmutzwasserkanalisation in der K 87 (Klein-Oesinger Straße) zugeführt. Ggf. ist ein zentrales PW auf einer Fläche außerhalb des öffentlichen Straßenraums erforderlich, diese Aussage kann allerdings erst im weiterführenden Bauleitverfahren präzisiert werden. Entscheidend ist, dass der Verband möglichst früh in das weiterführende Bauleitverfahren eingebunden wird.

Im Geltungsbereich liegen gemäß der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 23.08.2021 Beregnungserdleitungen, die im Zuge der Planumsetzung zurück zu bauen sind. Hierdurch ist die Funktionsfähigkeit der Beregnungstechnik der umliegenden Ackerflächen nicht zu beeinträchtigen.

Die Polizeiinspektion Gifhorn gibt mit Stellungnahme vom 27.07.2021 folgende Hinweise: "Die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) wird im Zuge des derzeit in Aufstellung befindlichen B-Planverfahrens "Siekfeld III mit ÖBV" verlegt, sodass der Anschluss des geplanten Baugebietes innerhalb der OD liegen wird. Dementsprechende Vorgespräche hierzu sind bereits einvernehmlich mit dem Träger der Straßenbaulast (Landkreis) erfolgt." Es ist zu beachten, dass eine Verlegung des OD nicht zwingend eine Versetzung der Ortstafel an gleicher Stelle folgt. Siehe dazu die Voraussetzungen in der Verwaltungsvorschrift StVO zu § 42 Zeichen 310 und 311 (Ortstafel).

Gemäß den Festlegungen im Regionalen-Raumordnungsprogramm (RROP) wurde dem Ortsteil Groß Oesingen aufgrund der Infrastrukturausstattung und der vorhandenen Siedlungsstruktur, eine grundzentrale Teilfunktion zugewiesen. In der (noch in der Bearbeitung befindlichen) Fortschreibung des RROPs 3.0 wird Groß Oesingen zukünftig als Grundzentrum ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist im RROP infolge des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (III 2.1 (6)) und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7)) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Ebenso dargestellt werden die östlich, nördlich und

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

westlich umgebenden Flächen. Es befindet sich außerdem, wie der Großteil des Gemeindegebietes, in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (7)).

Der nordwestlich an den Planbereich angrenzende Böttelsweg ist im RROP als Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Radweg (III 2.4 (12)/(13)) festgelegt. Südwestlich des Änderungsbereiches stellt das RROP den Siedlungsbereich von Groß Oesingen dar. Westlich bzw. nordwestlich der Ortslage und entlang der Wiehe, einem Nebenfluss des Schwarzwassers, zieht sich Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) und wird von Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)) überlagert. In diesem Bereich befinden sich die Niedermoore der Wiehe als naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete mit Auenbezug. Im weiteren östlichen Umfeld des Änderungsbereiches werden die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft durch Vorbehaltsgebiete sowie Vorranggebiete für Natur und Landschaft überlagert. Hier beginnt in rd. 600 m Entfernung das naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiet des Rischmoors.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 bewertet den Änderungsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Es sind für das Plangebiet laut Landschaftsrahmenplan keine Maßnahmen- und Entwicklungspläne vorgesehen. Außerdem wird es als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben. Darüber hinaus weisen die betroffenen landwirtschaftlichen Böden laut Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) eine mittelhohe Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit auf.

In Groß Oesingen ist die Entwicklung von Wohnbauflächen räumlich und aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen so eingeschränkt, sodass derzeit nur im Nordosten und im Südwesten der Ortslage Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Durch die stark emittierende Bundesstraße B4, die durch den Ort verläuft bestehen Begrenzungen. Entlang der Wiehe im Westen besteht außer dem Flusslauf selbst naturschutzfachlich besonders bedeutsames Niedermoorgebiet mit Auenbezug, das zu berücksichtigen ist. Gleiches gilt für die östlich und südöstlich der Ortslage gelegenen Niedermoorlandschaften des Rischmoor und Hegmoor. Im Südwesten bestehen Beschränkungen durch den noch aktiven Bodenabbau und die Nichtverfügbarkeit von Flächen.

Innerhalb der Ortslage stehen ebenfalls keine Flächen für ein zusammenhängendes Baugebiet zur Verfügung, sodass ist die Entscheidung gefallen ist, die Ausweisung des neuen Wohngebietes im Nordosten von Groß Oesingen vorzunehmen. Einhergehend mit der Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen entsteht mit einer Erweiterung der vorhandenen Bauflächen so eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes. Daher erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der nordöstlich gelegenen Teilfläche aus den Grundsätzen der Raumordnung als angemessen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt.

Gleichzeitig wird mit diesen Entwicklungen dem demographischen Wandel entgegengewirkt, um einer Überalterung einzelner Ortslagen durch Zuzug junger Wohnbevölkerung entgegen zu steuern, gerade im Hinblick auf die zukünftige Ausweisung als Grundzentrum. Damit werden auch die Infrastrukturen vor Ort langfristig ausgelastet und lange Wege (Transfer von Kita- und Schulkindern zwischen den Ortslagen) für die Wohnbevölkerung vermieden.

Das aufkommende Interesse der letzten Jahre hat gezeigt, dass die zuletzt entwickelten und umgesetzten Baugebiete nicht der hohen Nachfrage gerecht werden konnten. Daher soll im Anschluss daran hiermit eine Erweiterung geplant werden. Die Gemeinde Groß Oesingen kommt mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer grundzentralen Teilfunktion nach, Wohn- und Arbeitsstätten in der Ortschaft Groß Oesingen zu

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Die Samtgemeinde betrachtet daher die Planungen in Groß Oesingen als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Umfeld des Änderungsbereiches befindet sich nördlich in ca. 1,3 km Entfernung eine Biogasanlage. Da bereits Wohnbebauung in Klein Oesingen besteht, die näher an die Biogasanlage heranreicht, als die vorliegende Planung, ist davon auszugehen, dass die Anlage bereits auf die nähergelegene Wohnbebauung Rücksicht nehmen musste. Daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung oder Gefährdung durch Unfälle gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

2.2 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Klein Oesingen (Blatt 1.1)



Ausschnitte aus dem RROP (links) und dem Flächennutzungsplan (rechts), ohne Maßstab

– Gemischte Bauflächen (M)

In Klein Oesingen sollen im Westen der Ortslage Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von ein 0,15 ha nun als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Klein Oesingen ist Ortsteil der rd. 2.094 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.21) zählenden Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen im nordwestlichen Teil des Samtgemeindegebietes. Der Ortsteil mit rd. 108 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt nordöstlich von Groß Oesingen und erstreckt sich in zwei Teilen entlang der Kreisstraße K 87.

Der Änderungsbereich liegt gemäß den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials (III 2.1 (6)) und aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft (III 2.1 (7)) im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden im RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Die betroffenen landwirtschaftlichen Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 bewertet den Änderungsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Es sind für dieses Gebiet laut Landschaftsrahmenplan keine Maßnahmen- und Entwicklungspläne vorgesehen. Außerdem wird es als Bereich geringer

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben. Darüber hinaus weisen die betroffenen landwirtschaftlichen Böden laut Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) eine mittelhohe Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit auf.

Bei der Ortserweiterung handelt es sich um die behutsame Bereitstellung von Bauland für einen Ortsansässigen, da in Klein Oesingen keine Möglichkeit besteht, größere und zusammenhängende Baugebiete auszuweisen. Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Immenweg" der Samtgemeinde Wesendorf vorbereitet, daher wird der Flächennutzungsplan parallel geändert.

Der Planbereich wird bisher landwirtschaftlich genutzt und soll unter Einbeziehung der zur Beurteilung herangezogenen nördlich angrenzenden Bebauung, überplant werden. Auf der Fläche ist die Errichtung eines Wohnhauses geplant, wobei zur Erschließung des Grundstücks der vorhandene Weg „Immenweg“ herangezogen wird. Die Grundstücksgröße lässt eine dörflich geprägte Bebauung mit ausreichend großen Gartenflächen zu und gewährleistet damit eine großzügige Durchgrünung. Ein Ausbau der Netze und der Anschluss auf dem Grundstück sind erforderlich und kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze hergestellt werden. Gemäß der Stellungnahme des Wasserverband Gifhorn vom 17.08.2021 ist die Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Abwasserentsorgung muss dezentral erfolgen. Dies wird im Rahmen der Umsetzung des zukünftig aufzustellenden Bebauungsplanes zu prüfen sein.

Da es sich um die Bereitstellung von Wohnbauland für bereits in Klein Oesingen Ansässige handelt, die vor Ort bleiben möchten, erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der Fläche aus den Grundsätzen der Raumordnung an dieser Stelle für vertretbar. Zudem ist für die Änderung der Ackerfläche in einen Bauplatz nur eine relativ kleine Fläche erforderlich, sodass keine erheblichen Auswirkungen im landwirtschaftlichen Bereich zu erwarten sind. Davon unabhängig besteht ein Bedarf an Eigenentwicklung, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem veränderten Wohnflächenbedarf zusammensetzt.

Die Landwirtschaftskammer schreibt am 23.08.2021 dazu: Folgende Immissionsquellen können in den Geltungsbereich hineinwirken:

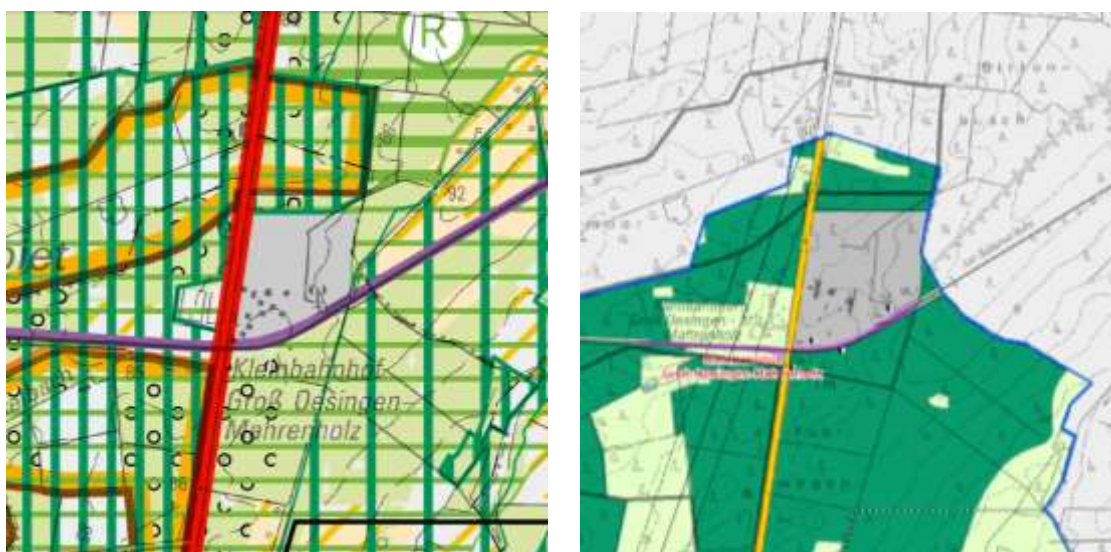
- Der Geltungsbereich und die umliegenden Ackerflächen sind berechnungstechnisch erschlossen.
- Nordöstlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung wirtschaftet ein Milchviehbetrieb. Nach Auskunft der örtlichen Landwirtschaft werden auf der Hofstelle ca. 70 Milchkühe mit Nachzucht gehalten.
- Östlich des Geltungsbereiches ist benachbart ein Ackerbaubetrieb, der im Haupterwerb geführt wird und auf dessen Hofstelle, ca. 15 m vom Plangebiet entfernt, eine Kartoffellagerhalle mit Belüftung steht.

Es hat auf gemeindlicher Ebene hierzu mit dem angrenzenden Betrieb Vorgespräche gegeben. Die direkte Nachbarschaft zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ist dem Bauherren bewusst. Aus diesem Grund wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans für die neue Baufläche eine gemischte Baufläche dargestellt, wie auch die gesamte Ortslage von Klein Oesingen dargestellt ist. Im Rahmen der parallel aufgestellten Satzung nach § 34 erfolgt eine Beurteilung der Bebauung nach dem Einfügen in die bestehende Umgebung. Auch wenn dort Wohnen beabsichtigt ist, handelt es sich um ein Wohnen im Dorfgebiet, in dem Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe beide zulässig sind. Daher hat das Wohnen dort auch die gleichen schalltechnischen Orientierungswerte wie die landwirtschaftlichen Betriebe. Daher ist von einem verträglichen Nebeneinander der beiden Nutzungen auszugehen.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Umfeld des Satzungsbereichs befindet sich nordwestlich in ca. 850 m Entfernung eine Biogasanlage. Da bereits Wohnbebauung besteht, die näher an die Biogasanlage heranreicht, als die vorliegende Planung, ist davon auszugehen, dass die Anlage bereits auf die nähergelegene Wohnbebauung Rücksicht nehmen musste. Daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung oder Gefährdung durch Unfälle gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

2.3 Mitgliedsgemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Mahrenholz (Blatt 1.2)



Ausschnitte aus dem RROP (links) und dem Flächennutzungsplan (rechts), ohne Maßstab

– Sonderbauflächen (S) "Photovoltaik"

In Mahrenholz (Blatt 1.2) sollen östlich des Sägewerks, nördlich der Bahntrasse für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage auf rd. 5,97 ha Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" dargestellt werden. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan hier gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Die Gemarkung Mahrenholz ist ebenfalls Teil der Gemeinde Groß Oesingen und liegt im nordwestlichen Teil des Samtgemeindegebietes von Wesendorf. Der 75 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.2021) zählenden Ortsteil erstreckt sich entlang der Bundesstraße B 4, sodass er gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden ist. Der Kleinbahnhof in Mahrenholz ist nur für den Güterverkehr vorgesehen.

Der Änderungsbereich wird gemäß den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als bauleitplanerisch erfasster Bereich übernommen. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen wurden im RROP ebenfalls als bauleitplanerisch erfasster Bereich übernommen. Hier befindet sich unter anderem das Sägewerk. Richtung Norden folgt auf den schmalen angrenzenden Siedlungsbereich ein Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)), welches überlagert wird von Vorbehaltsgebieten für Erholung (III 2.4 (5)) und Natur und Landschaft (III 1.4 (9)). Darauffolgend schließt in 200 m Entfernung zur Änderungsfläche das Vorranggebiet "Natura 2000" (III 1.3 (1)) für das FFH-Gebiet "Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)" an und setzt sich großflächig Richtung Westen und den weiteren Südwesten fort. Richtung Süden grenzt

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

die Änderungsfläche an ein Vorranggebiet für ein Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe (IV 1.3 (2)) das von Westen nach Nordosten verläuft. Westlich angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Wald, das ebenfalls durch Vorbehaltsgebiet für Erholung überlagert wird, Richtung Südwesten zusätzlich mit Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Die Samtgemeinde betrachtet daher die Planungen in Mahrenholz als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Auf Luftbildern und im Niedersächsischen Bodeninformationssystem ist erkennbar, dass die Landbedeckung (Bodennutzung) – also die tatsächliche derzeitige Nutzung – der Änderungsfläche landwirtschaftlicher Art ist. Die den Änderungsbereich umgebenden Gebiete sind alle von Nadelwäldern bedeckt welche im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) als Wald anzusprechen sind.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es wird eine Pufferzone zur Freihaltung von baulichen Anlagen von 100 m für erforderlich gehalten. Der Grundsatz der Raumordnung soll gerade in waldarmen Bereichen beziehungsweise bei Gebieten mit einer besonderen Bedeutung (Vorranggebiet) für Erholung sowie Natur- und Landschaft eingehalten werden. Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden.

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine untergeordnete Funktion für den Artenschutz. Für den Änderungsbereich wird im Hinblick auf das Planungsziel (s. o.) der Belang der Entwicklung regenerativer Energieversorgung gegenüber den ökologischen und raumordnerischen Belangen des Waldes in die Bewertung eingestellt. In Abwägung der Belange können Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung zu einer ökologischen Aufwertung des Waldrandes führen sowie durch einen Abstand der Bauflächen von über 30 m zu den Waldflächen der Gefahrenabwehr durch umstürzende Bäume Rechnung getragen. Gemäß RGB und dem Forstamt Unterlüß der Niedersächsischen Landesforsten ist der Mindestabstand von 30 m, zur Gefahrenabwehr durch umstürzende Bäume, ist aus fachlicher Sicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Baugrenze festzusetzen. Der Geltungsbereich wird aktuell ackerbaulich für die Produktion von Lebensmitteln genutzt. Die Landwirtschaftskammer stellt mit Schreiben vom 23.08.2021 für diese Flächen fest: Grundsätzlich sehen wir den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche kritisch und bitten um sparsamsten Umgang mit der Ressource Grund und Boden.

Durch die punktuellen Standbeine der Anlagen kommt es zu einer geringen Versiegelung des Bodens, es wird dort eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr stattfinden können. Jedoch wichtet die Samtgemeinde den Beitrag mit der Neuausweisung für Flächen für Photovoltaikanlagen einen Beitrag zur Klimawende beizutragen höher, da dieses langfristig auch wieder der Landwirtschaft zu Gute kommen wird.

Unter Berücksichtigung aller Belange unter- und gegeneinander, wird die Planung fortgeführt.

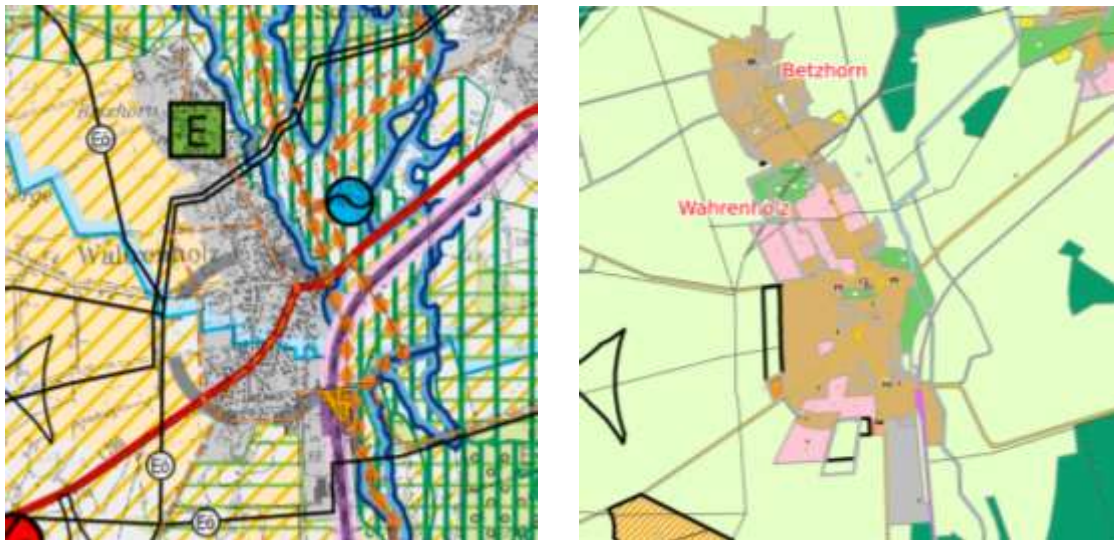
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 bewertet den Änderungsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Für das Gebiet und das weitere Umfeld empfiehlt der Maßnahmen- und Entwicklungsplan des Landschaftsrahmenplans "Gebiet, das extensive ruhige Erholung zulässt (Ausschluss intensiver Erholungsformen)". Außerdem wird es als Bereich mittlerer Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben. Die betroffenen landwirtschaftlichen Böden weisen eine geringe Ertragsfähigkeit auf.

Hintergrund der Planung ist der Umstand, dass mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zum Jahreswechsel der Einzugsbereich für die Vergütung von Photovoltaikanlagen entlang von Autobahnen und Schienenwegen erweitert wurde. Durch diese Neuerung ist eine Photovoltaik-Freiflächenanlage an diesem Standort wirtschaftlich tragfähig geworden, sodass "grüner" Strom für rd. 1100 Haushalte in der Region erzeugt werden kann. Die Samtgemeinde verfolgt somit das Ziel, die Energieerzeugung aus regenerativen Quellen im Rahmen der Energiewende zu unterstützen.

Die Erschließung erfolgt voraussichtlich über den Mahrenholzer Weg, der südöstlich an die Änderungsfläche anschließt.

2.4 Mitgliedsgemeinde Wahrenholz, Ortsteil Betzhorn (Blatt 5.1)



Ausschnitte aus dem RROP (links) und dem Flächennutzungsplan (rechts), ohne Maßstab

– Wohnbauflächen (W)

Im Ortsteil Betzhorn der Gemeinde Wahrenholz sollen im Südosten der Ortslage Wohnbauflächen (W) auf 0,98 ha, anstelle der derzeitigen Flächen für die Landwirtschaft, dargestellt werden.

Betzhorn hat rd. 672 Einwohnerinnen und Einwohner und ist Ortsteil der rd. 3.857 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.21) zählenden Mitgliedsgemeinde Wahrenholz im mittleren Osten des Samtgemeindegebietes. Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten der Umgebung hat der Ortsteil eine Funktionszuweisung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" (III 2.4 (10)). Südöst-

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

lich von Betzhorn liegt der Ortsteil Wahrenholz, dem angesichts des örtlichen Siedlungscharakters und der Lage an der Eisenbahnstrecke mit Haltepunkt, grundzentrale Teilfunktionen zugewiesen sind.

Die beiden Ortsteile sind über die Kreisstraße K 5 auf kurzem Wege verbunden. Über die Landesstraße L286 in Wahrenholz und den etwa 9 km entfernten Anschluss an die Bundesstraße B4 ist Betzhorn gut in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die Gemeinde ist außerdem gut in das überregionale Schienennetz eingebunden. Der nächstgelegene Eisenbahnhaltepunkt liegt in Wahrenholz in 1,7 km Entfernung. Hier führen die Gleisanlagen der regionalen Zugverbindung Braunschweig-Gifhorn-Uelzen als Vorranggebiet "sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)" (IV 1.3 (2)) mit einem vorrangigen Haltepunkt östlich an der bebauten Ortslage von Wahrenholz entlang. Die Eisenbahnstrecke bedingt jedoch auch einen Einschnitt in die Möglichkeiten der Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich. Außerdem sind entlang der Gleisanlagen im Süden von Wahrenholz zusammenhängende Gewerbeflächen entwickelt worden, auf die mit zukünftigen Erweiterungen ebenfalls Rücksicht genommen werden muss.

Auch in Betzhorn selbst ist die Entwicklung von Wohnbauflächen aufgrund der ähnlichen räumlichen Rahmenbedingungen und der Nichtverfügbarkeit derzeit nur eingeschränkt möglich. Im westlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Betzhorn, auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei, ist es derzeit nicht möglich die Flächen für eine Bebauung zu entwickeln, da aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse die Oberflächenentwässerung in die Vorflut nicht geklärt werden kann. Im Norden von Betzhorn reicht das Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 23) mit naturräumlich hochwertigen Landschaftsbestandteilen teilweise bis an die bebaute Ortslage heran und setzt sich weiter Richtung Osten fort. Auch innerhalb der Ortslage stehen weder Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken noch andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zeitnah zur Verfügung oder liegen teilweise zu dicht an landwirtschaftlichen Gehöften.

Östlich von Betzhorn bestehen aufgrund der dort in Nord-Süd Richtung fließenden Bruno zwar ebenfalls nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten, da entlang des Flusslaufes das Naturschutz- und FFH-Gebiet der "Ise mit Nebenbächen" liegt und im RROP als Vorranggebiet Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung (III 1.3 (2)) festgelegt ist. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um eine kleinteilige und behutsame Erweiterung im Südosten von Betzhorn, die direkt an die Ortslage und bereits bestehende Erschließungsstraßen anknüpft. Während die bereits bestehende Bebauung nördlich und südlich der Änderungsfläche wesentlich näher an die Schutzgebiete im Osten heranrückt, bildet die Planung somit einen sinnvollen Lückenschluss und hält gleichzeitig einen 250 m großen Abstand zum FFH-Gebiet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Schutzziele des Natura 2000 Gebietes nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund hat man sich entschieden, auf der hier verfügbaren 0,98 ha großen Fläche "Grashöfe" eine Arrondierung mit Wohnbaufläche vorzunehmen.

Die Änderungsfläche selbst ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) dargestellt und liegt im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) "Schönewörde" der Schutzzone IIIA. Für die Erstellung der abwassertechnischen Anlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 142 zu berücksichtigen. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Außerdem führen Vorranggebiete für zwei Rohrfernleitungen (IV 3.3 (3)) für Erdöl und Gas durch den Änderungsbereich. Hierzu meldet die Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG mit Stellungnahme vom 23.07.2021 das im Bereich der geplanten Wohnbaufläche in Betzhorn die HEG-Ölleitung Nr. 32

betroffen ist. Das beigefügte Dokument "Schutzmaßnahmen an Erdkabeln und erdverlegten Leitungen" ist an die verantwortlichen Personen weiterzuleiten. Dieses Dokument ist spätestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten unterschrieben und persönlich – im Rahmen einer vor Ort Begehung – an Herrn Kempf (in cc. Harald Kempf, Vermilion Germany, Field Team Leader (Lead Production ..., Production, +49 5176 9755510 Work, +49 171 2201366 Mobile, hkempf@vermilionenergy.com, Hermann-Löns-Straße 1, 31234 Edemissen, Lower Saxony.) zurückzugeben. Bei Zuwiderhandlungen wird die zuständige Aufsichtsbehörde, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie umgehend informiert.

Östlich der Änderungsfläche reicht das Vorranggebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) relativ nah an den Planbereich heran. Hier sind in den Niedersächsischen Umweltkarten außerdem Bereiche dargestellt, die Großvögeln als Lebensraum dienen, sodass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hierzu voraussichtlich ein avifaunistisches Gutachten anzufertigen sein wird.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 bewertet den Änderungsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer mittleren Bedeutung. Außerdem wird die Änderungsfläche als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben. Darüber hinaus weisen die betroffenen landwirtschaftlichen Böden laut Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) eine geringe Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit mit einer Boden-/Ackerzahl von 40/40 auf.

Somit wird mit dem Herauslösen dieser Flächen aus den Grundsätzen der Raumordnung Ackerboden mit minderer Qualität in Anspruch genommen, sodass die geplante Bauflächendarstellung als vertretbar erachtet wird.

Die Flächen werden von der bereits vorhandenen Leustraße und dem Alten Leuweg erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann voraussichtlich über eine Erweiterung der vorhandenen Netze hergestellt werden. Der Wasserverband Gifhorn gibt dazu mit Schreiben vom 17.08.2021 folgende Hinweise: Das ausgewiesene Gebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Für die Erstellung der abwassertechnischen Anlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 142 zu berücksichtigen. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Eine Vermischung der Abwasserströme darf nicht erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Schmutzwasserkanal in der Leustraße eingeleitet werden. Dies wird im Rahmen der Umsetzung des zukünftig aufzustellenden Bebauungsplanes zu prüfen sein.

2.5 Mitgliedsgemeinde Wahrenholz, Siedlung Weißes Moor (Blatt 5.3)



Ausschnitte aus dem RROP (links) und dem Flächennutzungsplan (rechts), ohne Maßstab

– Gemischte Bauflächen (M)

In der Siedlung Weißes Moor wird nördlich der Straße "Am Schwarzen Berg" ein 0,15 ha großer Teil der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" wieder als gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Wesendorf im Jahr 2006 wurden die vormals gemischten Bauflächen in die derzeitige Darstellung als Friedhofsfläche geändert. Da die Größe des Friedhofs jedoch den tatsächlichen Bedarf übertrifft, soll nach einer Bedarfserhebung an Friedhofplätzen, ein Teil der Flächen nun wieder als gemischte Baufläche einer geänderten Nutzung zugeführt werden. Damit fügt sich die Baufläche in die umgebenden gemischten Bauflächen ein, mit denen die gesamte Siedlung dargestellt ist.

Die Siedlung Weißes Moor ist ein kleiner Ortsteil im Osten der rd. 3.857 Einwohnerinnen und Einwohner umfassenden Gemeinde Wahrenholz und hat selber rund 90 Siedlungs-Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 31.01.2021). Sie erstreckt sich zweigeteilt entlang des Elbe-Seitenkanals und der Kreisstraße K29 und liegt mit dem westlichen Siedlungsteil im Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 23). Die Änderungsfläche selbst befindet sich östlich des Elbe-Seitenkanals. Die Siedlung ist über die Kreisstraße K29 an das rd. 9 km entfernte Knesebeck und über die Kreisstraße K31 und Landesstraße L286 an das rd. 7 km entfernte Schönewörde und rd. 10 km entfernte Wahrenholz in das regionale und in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden.

Der Änderungsbereich wird gemäß den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als Siedlungsbereich dargestellt, ebenso die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen. Nördlich der Änderungsfläche legt das RROP Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) (III 2.1 (7)) und für Erholung (III 2.4 (5)) fest. Die anliegende Straße "Am Schwarzen Berg" ist außerdem als Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Wanderweg für das Reiten (III 2.4 (12)/(13)) dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 bewertet den Änderungsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer

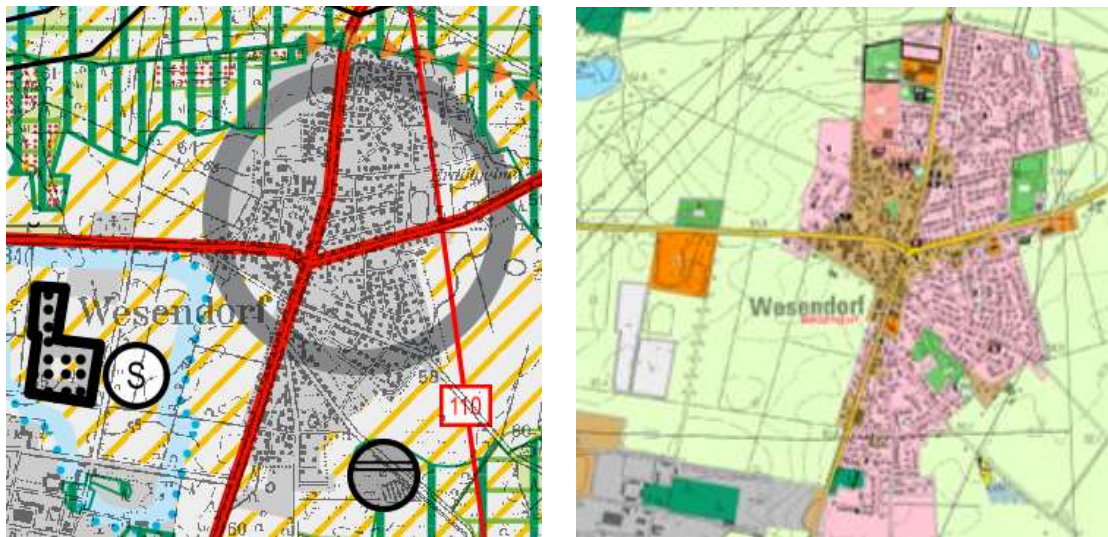
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Grundbedeutung. Außerdem wird die Änderungsfläche als Bereich mittlerer Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben.

Da der Änderungsbereich sehr kleinflächig ist und es sich um Siedlungsbereich handelt der vormals bereits als wirksame Bauflächen bzw. Grünfläche dargestellt wurde, wird die Darstellung als den Zielen der Raumordnung angepasst erachtet.

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann voraussichtlich über eine Erweiterung der vorhandenen Netze hergestellt werden. Gemäß Stellungnahme des Wasserverband Gifhorn vom 17.08.2021 ist die Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Abwasserentsorgung muss dezentral erfolgen. Dies wird im Rahmen der Umsetzung des zukünftig aufzustellenden Bebauungsplanes zu prüfen sein.

2.6 Mitgliedsgemeinde Wesendorf, Ortsteil Wesendorf (Blatt 6.0)



Ausschnitte aus dem RROP (links) und dem Flächennutzungsplan (rechts), ohne Maßstab

Im Westen der Ortslage Wesendorf der gleichnamigen Gemeinde sollen rd. 0,51 ha als Flächen für den Gemeindebedarf und rd. 0,72 ha als Grünflächen, anstelle der bisherigen Flächen für die Landwirtschaft, dargestellt werden. Die Gemeinde Wesendorf hat rd. 5.743 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.2021) und liegt zentral im Samtgemeindegebiet.

Nach der zentralörtlichen Gliederung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ist Wesendorf als Grundzentrum festgelegt und hat damit die Funktionszuweisung, mit zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu befriedigen. Die Standorte der Grundzentren im Großraum Braunschweig übernehmen in den ländlich strukturierten Bereichen Versorgungsfunktionen, welche 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 sein.

Die Fläche für Gemeinbedarf und die Grünfläche sind im RROP beide als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund der besonderen Funktion für die Landwirtschaft festgelegt. Eine andere Fläche, die die gleiche Eignung aufweist, ist in Wesendorf nicht verfügbar, zumal die gesamte Ortslage von dem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben ist.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Um den gesellschaftlich-sozialen Aufgaben des Ortsteils Wesendorf zur Deckung und Aufwertung des gemeinschaftlichen Dorflebens nachzukommen, wird am westlichen Ortsrand von Wesendorf eine Fläche für den Gemeindebedarf für Bau eines Feuerwehrgebäudes gesichert. Die Gemeinde Wesendorf übernimmt den Brand- und Katastrophenschutz. Von hier aus werden die Einsätze im Gemeindegebiet koordiniert und ausgeführt. Das alte Feuerwehrgerätehaus innerhalb des alten Ortskerns von Wesendorf ist für modernere Löschfahrzeuge zu klein. Daher soll nun an einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Standpunkt das moderne Feuerwehrgerätehaus entstehen.

Die Samtgemeinde Wesendorf erachtet daher ein Herauslösen der Flächen aus den Zielen der Raumordnung als vertretbar.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 bewertet den Änderungsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Es sind für dieses Gebiet laut Landschaftsrahmenplan keine Maßnahmen- und Entwicklungspläne vorgesehen. Außerdem wird es als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben. Darüber hinaus weisen die betroffenen landwirtschaftlichen Böden laut Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit auf.

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze hergestellt werden, ggf. wird hierfür ein weiterer Ausbau erforderlich. Dies wird im Rahmen der Umsetzung des zukünftig aufzustellenden Bebauungsplanes zu prüfen sein.

– Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist eine 0,51 ha große Planfläche für Wesendorfs freiwillige Feuerwehr mit der dementsprechenden Zweckbestimmung "Feuerwehr". Da auf der aktuellen Fläche des nahegelegenen Feuerwehrhauses im Büldenmoor keine der notwendigen und zeitgemäßen Möglichkeiten der Erweiterung bestehen, soll hier eine Ersatzfläche für den Feuerwehrbetrieb bauleitplanerisch gesichert werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Landesstraße L284 Celler Straße. Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze hergestellt werden. Genauere Planungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Mit der Neuausweisung des Feuerwehrstandortes kommt Wesendorf seiner Festlegung als Grundzentrum 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 mit Kinderkrippe, Grundschule und Einrichtungen für Senioren auch die hoheitliche Aufgabe des den Brand- und Katastrophenschutz. Mit der vorliegenden Änderungsfläche soll die Planung für ein modernes Feuerwehrgerätehaus bauleitplanerisch vorbereitet werden. Dies sichert daher den Fortbestand der zentralen Einrichtung Feuerwehr.

– Grünflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Bei der Grünfläche handelt es sich um einen rd. 0,72 ha großen Bereich mit der zusätzlichen Darstellung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Diese liegen nördlich der Feuerwehr und können vom Ort her nicht erschlossen werden. Daher plant die Gemeinde in diesem Areal einen Kompensationsflächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

sichern, auf den bei der zukünftigen Entwicklung von Bebauungsplänen zurückgegriffen werden kann. Diese Vorgehensweise erleichtert die Entwicklung von Bebauungsplänen, ohne jeweils bei jeder Planung neu nach potentiellen Ausgleichsflächen suchen zu müssen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der vorliegenden 43. Änderung des Flächennutzungsplans plant die Samtgemeinde Wesendorf für mehrere Teilflächen in den Mitgliedsgemeinden Groß Oesingen mit den Ortsteilen Groß Oesingen, Klein Oesingen und Mahrenholz, Gemeinde Wesendorf mit dem Ortsteil Wesendorf und die Gemeinde Wahrenholz mit dem Ortsteil Betzhorn und der Siedlung Weißes Moor neue Flächendarstellungen aufgrund von geänderten bzw. erweiterten Nutzungsansprüchen.

In den Mitgliedsgemeinden Groß Oesingen (Fläche 1) im Ortsteil Groß Oesingen und Wahrenholz im Ortsteil Betzhorn (Fläche 4) sollen Wohnbauflächen (W) auf Flächen für die Landwirtschaft bauleitplanerisch abgesichert werden. Außerdem soll in Groß Oesingen im Ortsteil Klein Oesingen (Fläche 2) eine landwirtschaftlich genutzte Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. In der Gemeinde Wesendorf sollen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen im Ortsteil Wesendorf (Fläche 6) als Flächen für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie als Grünflächen gesichert werden.

Außerdem ist beabsichtigt, in der Siedlung Weißes Moor (Fläche 5) der Gemeinde Wahrenholz Teile der Grünflächen des Friedhofs wieder als gemischte Bauflächen (M) darzustellen. Weiterhin werden im Ortsteil Mahrenholz (Fläche 3) der Gemeinde Groß Oesingen gewerbliche Bauflächen (G) in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" geändert.

Betroffen von der Änderung sind landwirtschaftliche Flächen (rd. 7,7 ha), die derzeit als Acker genutzt werden und Siedlungsflächen (6,12 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)}

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

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- 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 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 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, 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 werden neben der planungsrechtlichen Sicherung bereits genehmigter Nutzungen neue Bauflächen dargestellt.

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.

7) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

8) DIN 18005

9) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

10) Regionales-Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig und 1. Änderung

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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

BLATT 1.0 GEMEINDE GROSS OESINGEN, ORTSTEIL GROSS OESINGEN, FLÄCHE 1			
Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:			
Im Nordosten von Groß Oesingen ist auf rd. 5,34 ha Wohnbaufläche (W) zur Schaffung von Baugrundstücken auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche geplant.			
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche (W)	Beeinträchtigungen
Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt	unversiegelte Ackerflächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt ab ca. 600 m östlich der Änderungsfläche befindet sich ein Niedermoor (Rischmoor) als naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug (Fläche) und wertvollem Bereich für Brutvögel (Status offen)	Mittlerer Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	mittlere Beeinträchtigung
Fläche	unversiegelte Fläche, Geotope und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt	Mittlerer Versiegelungsgrad	hohe Beeinträchtigung
Boden	unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, landwirtschaftliche Nutzfläche mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), größtenteils mit einer Boden-/Ackerzahl von 27/29 (A) (S3D) und anteilig 25/27 (A) (S4D), Mittlere Pseudogley-Braunerde, mit einer stark frischen (6) und einer schwach trockenen (3) Bodenfeuchte, GWS 7	mittlerer Versiegelungsgrad, weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen	hohe Beeinträchtigung

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	(Grundwasserstufe) als grundwasserfern (> 20 dm) einzustufen		
Wasser	niedriger Versiegelungsgrad, landwirtschaftliche Nutzung mit mittlerem Stoffeintragsrisiko die Grundwasserneubildungsrate liegt im unteren Drittel bei > 200 – 250 mm/a (Stufe 5), die Sickerwasserrate liegt im mittleren Bereich mit > 250 – 300 mm/a	Mittlerer Versiegelungsgrad und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	keine Beeinträchtigung
Luft /Klima	Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur, in den bebauten Bereichen hoher Anteil an wärmespeichernden Oberflächen	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen	mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerfläche	Baulich geprägter Standort	mittlere Beeinträchtigung
Kultur- & sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte bekannt, Kulturlandschaft Ackerflächen	Baugrund als Wirtschaftsgut	keine Beeinträchtigung
Mensch	keine Bedeutung für die Erholung	Mögliche Emissionen durch Stäube aus der Landwirtschaft in Ortsrandlage	keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen:			
Es entstehen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser sowie Beeinträchtigungen auf Luft und Landschaft			
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:			
Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen			
Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:			
Durch die Aufnahme der Flächen in den Flächennutzungsplan wird eine Arrondierung der Ortslage nach Nordost ermöglicht. Eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für das im Südosten der Änderungsfläche, in rd. 0,6 km Entfernung befindliche, naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiet mit Auenbezug (Fläche) und wertvollem Bereich für Brutvögel (Status offen) gehört zum Biototyp Niedermoor (Rischmoor). Durch die Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs am nordöstlichen Ortsrand wird keine Beeinträchtigung der naturschutzfachlich wertvollen Gebiete erwartet. Die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur im Rahmen der Nachverdichtung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Insgesamt tritt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Gebiets eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche ein.			
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:			
Mit der Planung wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Fläche, die eine mittlere bis geringe Bedeutung 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>Die Ortslage Groß Oesingen ist durch die Ortslage verlaufenden B4 und deren Emissionen in der Wohnbauentwicklung stark eingeschränkt. Eine zusätzliche natürliche Begrenzung nach Westen bildet die Wieheniederung und im Osten Niedermoorlandschaft. Im Süden bestehen derzeit Einschränkungen durch Bodenabbau. Insofern kann eine Siedlungsentwicklung nur im Norden der Ortslage erfolgen. Der Standort wird gewählt, um in diesem Bereich eine behutsame Siedlungserweiterung vorzubereiten. 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 1.1 GEMEINDE GROSS OESINGEN, ORTSTEIL KLEIN OESINGEN, FLÄCHE 2			
<p>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:</p> <p>In Klein Oesingen sollen im Westen der Ortslage Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von ein 0,15 ha nun als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.</p>			
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</p>			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche (M)	Beeinträchtigungen
Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt	unbebaute Ackerfläche, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt rd. 250 m östlich der Änderungsfläche befindet sich ein Niedermoor (Rischmoor) als naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug. Zwischen Planbereich und der Moorlandschaft befindet sich jedoch bereits Bebauung der alten Siedlung	hoher Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	mittlere Beeinträchtigung
Fläche	keine bauliche Inanspruchnahme	hoher Anteil überbauter Fläche (erstmalige bauliche Inanspruchnahme)	hohe Beeinträchtigung
Boden	unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, landwirtschaftliche Nutzfläche mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), Boden-/Ackerzahl von 27/29 (A)	hoher Versiegelungsgrad, weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen	hohe Beeinträchtigung

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	(S3D), mittlere Pseudogley-Braunerde, mit einer stark frischen (6) und einer schwach trockenen (3) Bodenfeuchte, GWS 7 (Grundwasserstufe) als grundwasserfern (> 20 dm) einzustufen		
Wasser	niedriger Versiegelungsgrad, landwirtschaftliche Nutzung mit mittlerem Stoffeintragsrisiko, die Grundwasserneubildungsrate liegt im unteren Drittel bei > 200 - 250 mm/a (Stufe 5), die Sickerwasser-rate liegt im mittleren Bereich mit > 250 - 300 mm/a	hoher Versiegelungsgrad. Aufgrund der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Pangebiet keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	keine Beeinträchtigung
Luft/Klima	teilweise Übergangsklima, im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur in den unbebauten Bereichen; in den bebauten Bereichen hoher Anteil an wärmespeichernden Oberflächen	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen	mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerfläche	Baulich geprägter Standort	mittlere Beeinträchtigung
Kultur- & sonstige Sachgüter	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt, Kulturlandschaft Ackerflächen	Baugrund als Wirtschaftsgut	keine Beeinträchtigung
Mensch	keine Bedeutung für die Erholung	mögliche Emissionen durch Stäube aus der Landwirtschaft	keine Beeinträchtigung

Wechselwirkungen:

Es entstehen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser sowie Beeinträchtigungen auf die Fläche, Luft und Landschaft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Aufnahme der Flächen in den Flächennutzungsplan wird eine behutsame Arrondierung der Ortslage nach Süden ermöglicht. Für den im Osten der Änderungsfläche in rd. 0,25 km Entfernung befindlichen naturschutzfachlich wertvollen Bereich eines Niedermoores als naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug (Fläche), werden durch die Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs keine Beeinträchtigung der naturschutzfachlich wertvollen Gebiete erwartet. Die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur im Rahmen der Nachverdichtung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Mit der Planung wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Fläche, die mittlere bis geringe Bedeutung für die Umwelt besitzt, in Anspruch genommen.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

<p>Der Standort wird gewählt, da es sich bei der Ortserweiterung handelt um die behutsame Bereitstellung von Bauland für einen Ortsansässigen handelt und in Klein Oesingen zurzeit keine Möglichkeit besteht, anderweitige Baugebiete auszuweisen. Eine Anbindung über vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser beeinträchtigten Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte 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: Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet</p>

BLATT 1.2 GEMEINDE GROSS OESINGEN, ORTSTEIL MAHRENHOLZ, FLÄCHE 3			
<p>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:</p> <p>In Mahrenholz (Blatt 1.2) sollen östlich des Sägewerks, nördlich der Bahntrasse für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage auf rd. 5,97 ha Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" dargestellt werden. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan hier gewerbliche Bauflächen (G) dar.</p>			
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</p>			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	<p>gewerbliche Bauflächen (G) sind dargestellt Im Bestand landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>Sonderbauflächen (S) "Photovoltaik"</p>	<p>Beeinträchtigungen</p>
<p>Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt</p>	<p>bauliche Inanspruchnahme ist bereits vorbereitet, dabei naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt Im Bestand unbebaute Ackerflächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt, ab ca.200 m nördlich der Änderungsfläche befindet sich ein "Natura 2000" Gebiet angrenzende Waldfläche als naturnahes Biotop und mögliche partielle Habitatstrukturen</p>	<p>geringer Versiegelungsgrad hoher Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt mögliche Beeinflussung der angrenzenden Waldstrukturen</p>	<p>keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber Planungsrechtlichem Bestand</p>
<p>Fläche</p>	<p>bauliche Inanspruchnahme ist bereits vorbereitet, dabei hoher Anteil überbauter Flächen Im Bestand unbebaute Fläche</p>	<p>hoher Anteil überbauter Flächen</p>	<p>keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber Planungsrechtlichem Bestand</p>
<p>Boden</p>	<p>bauliche Inanspruchnahme ist bereits vorbereitet. Im Bestand unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), größtenteils mit einer Boden-/Ackerzahl von 25/28 (A) (S4D), Mittlerer Podsol-Pseudogley mit einer stark frischen (6) und einer schwach</p>	<p>geringer Versiegelungsgrad, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen</p>	<p>keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber Planungsrechtlichem Bestand</p>

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	trockenen (3) Bodenfeuchte im östlichen Teilbereich und flacher Braunerde-Podsol mit einer mittel trockenen (2) für Acker und extensive Grünlandnutzung häufig zu trockenen bodenkundlichen Feuchtestufe im westlichen Teil, GWS 7 (Grundwasserstufe) als grundwasserfern (> 20 dm) einzustufen		
Wasser	bauliche Inanspruchnahme ist bereits vorbereitet, dabei hoher Versiegelungsgrad Im Bestand niedriger Versiegelungsgrad, landwirtschaftliche Nutzung mit hohem Stoffeintragsrisiko die Grundwasserneubildungsrate liegt bei > 200 – 250 mm/a (Stufe 5), die Sickerwasser rate beträgt > 150 – 200 mm/a und > 250 – 300 mm/a	niedriger Versiegelungsgrad und Versickerung des Oberflächenwassers im Plan gebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	keine Beeinträchtigung
Luft/Klima	bauliche Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche ist bereits vorbereitet Im Bestand Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärme-speichernder Oberflächen	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber Planungsrechtlichem Bestand
Landschaft	bauliche Inanspruchnahme ist bereits vorbereitet, dabei hoher Anteil wärme-speichernder Oberflächen Im Bestand Kulturlandschaft Ackerfläche	baulich geprägter Standort	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber Planungsrechtlichem Bestand
Kultur- & sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte bekannt, Kulturlandschaft Ackerflächen	Siedlungsraum mit Bedeutung für die regenerative Energiegewinnung	keine Beeinträchtigung
Mensch	keine Bedeutung für die Erholung	Mögliche Reflektionen durch die glänzenden Oberflächen der PV Anlagen	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber Planungsrechtlichem Bestand

Wechselwirkungen:

Es entstehen durch die bereits vorbereitete bauliche Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche keine zusätzlichen Belastungen

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen oder auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine gewerbliche Nutzung umgesetzt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Planung werden bereits als gewerbliche Bauflächen gesicherte Bereiche mit einer geänderten Nutzungsabsicht dargestellt. Diese Vorgehensweise der Nutzung bereits bauleitplanerisch vorbereiteten Flächen entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Insgesamt tritt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Gebiets eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche ein. Eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Nördlich bzw. nordwestlich der Änderungsfläche, in rd. 0,2 km Entfernung befinden sich ein FFH- und Naturschutzgebiet. Durch die Errichtung

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

<p>der PV-Anlagen im Siedlungsbereich östlich des Sägewerks und nördlich der Bahnstrecke wird aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen keine Beeinträchtigung der naturschutzfachlich wertvollen Gebiete erwartet.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Mit der Planung wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Fläche, die eine geringe Bedeutung für die Umwelt besitzt, in Anspruch genommen. Eventuell erforderliche Ausgleichmaßnahmen werden daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt.</p>
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten: Hintergrund der Planung ist der Umstand, dass mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zum Jahreswechsel der Einzugsbereich für die Vergütung von Photovoltaikanlagen entlang von Autobahnen und Schienenwegen erweitert wurde. Durch diese Neuerung ist eine Photovoltaik-Freiflächenanlage an diesem Standort wirtschaftlich tragfähig geworden, sodass "grüner" Strom für rd. 1100 Haushalte in der Region erzeugt werden kann. Die Samtgemeinde verfolgt somit das Ziel, die Energieerzeugung aus regenerativen Quellen im Rahmen der Energiewende zu unterstützen. Durch Inanspruchnahme dieser vorgeprägten Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte 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: Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.</p>

BLATT 5.1 GEMEINDE WAHRENHOLZ, ORTSTEIL BETZHORN, FLÄCHE 4			
<p>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans: Im Ortsteil Betzhorn der Gemeinde Wahrenholz sollen im Südosten der Ortslage Wohnbauflächen (W) auf 0,98 ha anstelle der derzeitigen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.</p>			
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</p>			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen (W)	Beeinträchtigungen
Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt	Grasacker, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt rd. 250 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet "Ise mit Nebenbächen", angrenzend an die Fläche ein größerer für Brutvögel wertvoller Bereich, in den die Planung mit südöstlicher Spitze hineinreicht	mittlerer Anteil überbauter Flächen, wenig naturnahe, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	hohe Beeinträchtigungen
Fläche	keine bauliche Inanspruchnahme	mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad	hohe Beeinträchtigungen
Boden	unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), Boden-/Ackerzahl 40/40 (Gr) (SIID)	mittlerer Versiegelungsgrad, weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen	hohe Beeinträchtigungen

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	mittlerer Gley-Podsol mit stark frischer (6) bodenkundlicher Feuchte-stufe der für Acker und Grünland geeignet, für intensive Ackernutzung im Frühjahr gelegentlich zu feucht ist, GWS 5 (Grundwasserstufe) als sehr tief einzustufen		
Wasser	Niedriger Versiegelungsgrad, Landwirtschaftliche Nutzung mit geringem Stoffeintragsrisiko, die Grundwasserneubildungsrate liegt im unteren Drittel bei > 100 - 150 mm/a (Stufe 3), die Sickerwasserrate liegt ebenfalls im unteren Drittel bei > 150 - 200 mm/a	mittlerer Versiegelungsgrad und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	keine Beeinträchtigungen
Luft	Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen	mittlere Beeinträchtigungen
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerflächen	baulich geprägter Standort	mittlere bis hohe Beeinträchtigungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	Kulturlandschaft Ackerflächen, keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt	Baugrund als Wirtschaftsgut	keine Beeinträchtigungen
Mensch	Standort ohne Bedeutung für die Erholung	Standort ohne Bedeutung für die Erholung	keine Beeinträchtigungen
Wechselwirkungen:			
Es entstehen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden sowie Beeinträchtigungen auf die Fläche, Luft und Landschaft.			
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:			
Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.			
Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:			
Das FFH-Gebiet wird nicht angetastet, der für Brutvögel wertvolle Bereich ist einer kleinen Teilfläche von der Planung betroffen, Auswirkungen der Planung müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertieft werden. In der südwestlichen Spitze, die in den Lebensraum für Großvögel wertvollen hineingreift, erwägt die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anzulegen. Diese können aufgrund des noch nicht bekannten Darstellungsmaßstabes noch nicht dargestellt werden.			
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:			
Durch die Aufnahme der Flächen in den Flächennutzungsplan wird eine behutsame Erweiterung der Ortslage nach Osten ermöglicht. Eine genauere Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung wird abschließend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sein. Hier werden auch vertiefend Betrachtungen zu dem angrenzenden wertvollen Bereich für Großvögel erfolgen, in deren Rahmen voraussichtlich ein avifaunistisches Gutachten erforderlich wird.			

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

<p>Alternative Planungsmöglichkeiten: Der Standort wird gewählt, da die Entwicklung von Wohnbauflächen in Betzhorn aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen und der Nichtverfügbarkeit derzeit nur eingeschränkt möglich ist. Eine Anbindung über vorhandene Erschließung ist an dieser Stelle problemlos möglich, da der Bereich einen Lückenschluss zwischen bereits bestehender Bebauung bildet. Durch Inanspruchnahme dieser beeinträchtigten Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.</p>			
<p>Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG: Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet</p>			
<p>BLATT 5.3 GEMEINDE WAHRENHOLZ, SIEDLUNG WEIßES MOOR, FLÄCHE 5</p>			
<p>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans: Im Osten der bebauten Ortslage der Siedlung Weißes Moor wird eine Fläche von rd. 0,15 ha als gemischte Bauflächen (M) anstelle von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.</p>			
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</p>			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof	Gemischte Bauflächen (M)	Beeinträchtigungen
Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt	Grünfläche mit Friedhof als vegetationsbestimmter Biotopkomplex und Nutzungstyp der Grünanlage, naturferne bis künstliche Biotoptypen, wenig bis geringe Artenvielfalt	hoher Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	mittlere Beeinträchtigungen
Fläche	keine bauliche Inanspruchnahme	hoher Anteil überbauter Fläche (erstmalige bauliche Inanspruchnahme)	hohe Beeinträchtigungen
Boden	unversiegelte Fläche, weitest gehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Grünfläche mit geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), tiefer Podsol-Gley, mit stark frischer (6) Bodenfeuchte, GWS 3 (Grundwasserstufe) als mittel einzustufen	hoher Versiegelungsgrad, weitestgehende Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen	hohe Beeinträchtigungen
Wasser	Niedriger Versiegelungsgrad, Nutzung als Friedhofgrünfläche mit mittlerem Stoffeintragsrisiko, die Grundwasserneubildungsrate liegt im unteren Drittel bei > 200 - 250 mm/a (Stufe 5), die Sickerwasserrate beträgt > 150 - 200 mm/a	hoher Versiegelungsgrad, keine bis sehr geringe Grundwasserneubildungsrate	hohe Beeinträchtigungen

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Luft / Klima	Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen	mittlere Beeinträchtigungen
Landschaft	Kulturlandschaft Grünflächen	baulich geprägter Standort	geringe Beeinträchtigungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	Keine denkmalgeschützten Flächen/ Objekte bekannt, landwirtschaftliche Nutzflächen	Baugrund als Wirtschaftsgut	keine Beeinträchtigung
Mensch	Standort mit Bedeutung für die Erholung	Siedlungsraum mit Bedeutung für die Erholung. Mögliche Emissionen durch Stäube aus der Landwirtschaft	keine Beeinträchtigung
<p>Wechselwirkungen: Es entstehen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser sowie Beeinträchtigungen auf die Fläche, Luft und Landschaft. Zudem muss bei zukünftiger Bebauung ein angemessener Abstand (20 – 30 m) eingehalten werden, um die Totenruhe nicht zu stören und Trauernden einen gewissen Pietätsraum zu lassen.</p>			
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" fortbestehen.</p>			
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Mit der Planung wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine verhältnismäßig kleine Fläche, die eine mittlere bis geringe Bedeutung für die Umwelt besitzt, in Anspruch genommen. Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt. Erschließungsmaßnahmen sind nur in geringem Umfang nötig. Das Grundstück liegt direkt an der innerörtlichen Haupterschließung.</p>			
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten: Der Standort wird gewählt, um hier eine Nachverdichtung dieses Bereiches zu ermöglichen. 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: Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet</p>			

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

BLATT 6.0 GEMEINDE WESENDORF, ORTSTEIL WESENDORF, FLÄCHE 6			
Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:			
Im Westen der Ortslage Wesendorf der gleichnamigen Gemeinde sollen rd. 0,51 ha als Flächen für den Gemeindebedarf und rd. 0,72 als Grünflächen/Ausgleichspool, anstelle der bisherigen Flächen für die Landwirtschaft, dargestellt werden.			
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für den Gemeindebedarf (Feuerwehr), Grünflächen/Ausgleichspool	Beeinträchtigungen
Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt	unbebauter Grasacker, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt	mittlerer Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, geringe Artenvielfalt Grünfläche, deren Artenvielfalt gefördert wird und auf der sich naturnahe Biotope entwickeln können	mittlere Beeinträchtigung der Gemeindefläche keine Beeinträchtigung der Grünfläche
Fläche	keine Versiegelung	mittlere Versiegelung auf der Fläche für den Gemeindebedarf keine Versiegelung auf der Grünfläche	hohe Beeinträchtigung auf der Gemeindefläche keine Beeinträchtigung im Bereich der Grünfläche
Boden	unversiegelte Fläche, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, landwirtschaftliche Nutzfläche mit sehr geringer bis geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), Boden-/Ackerzahl 19/21 (A) (S5D), größtenteils mittlerer Podsol, teilweise mittlerer Gley-Podsol, mit größtenteils mittel trockener (2) Bodenfeuchte für Acker und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken, GWS 7 (Grundwasserstufe) als grundwasserfern (> 20 dm) einzustufen	mittlere Versiegelung bei kaum noch natürlichen Bodenfunktionen, jedoch herrschen in den Grünflächen andere Bedingungen, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen bei möglicher Verbesserung der Bodeneigenschaften	hohe Beeinträchtigung auf der Gemeindefläche keine Beeinträchtigung im Bereich der Grünfläche
Wasser	keine Versiegelung, landwirtschaftliche Nutzung mit mittlerem Stoffeintragsrisiko, die Grundwasserneubildungsrate variiert partiell und liegt im unteren Drittel bei > 150 - 200 mm/a	mittlere Versiegelung auf der Fläche für den Gemeindebedarf keine Versiegelung auf der Grünfläche	mittlere Beeinträchtigungen auf der Gemeindefläche keine Beeinträchtigung im Bereich der Grünfläche

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

	(Stufe 4) und > 200 - 250 mm/a (Stufe 5) die Sickerwasserrate liegt mittleren Bereich bei > 200 - 250 mm/a		
Luft / Klima	Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen Grünfläche mit Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen	mittlere Beeinträchtigungen auf der Gemeindefläche keine Beeinträchtigungen im Bereich der Grünfläche
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerflächen	baulich geprägter Standort	mittlere bis hohe Beeinträchtigungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte bekannt	Baugrund für die Wesendorfer Feuerwehr	keine Beeinträchtigung
Mensch	Standort ohne Bedeutung für die Erholung	Erfüllung des Grundschutzes der Bevölkerung, als hoheitliche Aufgabe der Gemeinde	keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen: Es entstehen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser sowie Beeinträchtigungen auf die Fläche, Luft und Landschaft			
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.			
Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung: Mit der Planung wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine verhältnismäßig kleine Fläche, die eine mittlere bis geringe Bedeutung für die Umwelt besitzt, in Anspruch genommen. Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt. Die Grünflächen werden als Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine erhebliche Aufwertung erfahren.			
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Mit der Planung wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Fläche, die mittlere bis geringe Bedeutung für die Umwelt besitzt, in Anspruch genommen. Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher erst im Laufe der weiteren bauleitplanerischen Verfahren benannt. Ein Teil der Änderungsfläche soll zukünftig als Kompensationsflächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei zukünftigen Bauleitplanverfahren genutzt werden.			
Alternative Planungsmöglichkeiten: Der Standort wird gewählt, da an die vorhandenen Erschließungen auf diesem Gelände in Wesendorf angeschlossen werden kann und eine Anbindung wohl problemlos möglich ist. Außerdem befindet sich der Planbereich in Nähe des bestehenden Feuerwehrgebäudes, sodass mit einer ähnlich guten Erreichbarkeit für die bisher aktiven Einsatzkräfte in Notfallsituationen zu rechnen ist. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage 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 nicht vorbereitet. Im Südosten der Fläche liegt eine Brechanlage mit den dazugehörigen Bodenabbauflächen. Da an der Ortszufahrt (L284) südöstlich bereits eine Wohnbebauung liegt, handelt es sich bei den nördlichen Flächen um eine Arrondierung, die den Abstand zur Brechanlage wie die bereits vorhandenen Wohnbebauung einnimmt. Insofern ist davon auszugehen, dass die Anlage auf die Bebauung bereits Rücksicht nehmen muss und für die vorliegende Planung daher keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

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 das Untersuchungsgebiet am südlichen Rand der Lüneburger Heide und ist außerhalb von Siedlungsflächen vornehmlich durch landwirtschaftliche Flächennutzung geprägt. Der Boden im Planungsgebiet ist in den Mitgliedsgemeinden Groß Oesingen und Wahrenholz der "Mittlere Pseudogley - Braunerde" und in den Mitgliedsgemeinden Wagenhoff und Wesendorf dem "Mittlere Podsol" zuzurechnen.

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

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

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 ortsnah, 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 baubeglei-

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

tenden 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 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf wird erforderlich, um in sechs Ortslagen der Gemeinden, Flächen für die weitere Entwicklung als Siedlungserweiterungen zur Verfügung zu stellen und in einem Fall die Anpassung an die geänderte Nutzungsabsicht vorzunehmen.

Mit der 43. Änderung sollen folgende Flächen geändert werden:

Im Nordosten von Groß Oesingen (Blatt 1.0) soll auf einer Fläche, die bisher der Landwirtschaft dient, 5,34 ha Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Diese stellt eine Erweiterung der bestehenden nordöstlichen, angrenzenden Wohngebiete dar. Das Baugebiet schließt an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Böttelsfeld" an.

Am südwestlichen Ortsrand von Klein Oesingen (Blatt 1.1) in der Gemeinde Groß Oesingen soll eine 0,15 ha große Fläche für die Landwirtschaft als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Ortsteil Mahrenholz (Blatt 1.2) der Gemeinde Groß Oesingen sollen östlich des Sägewerks, nördlich der Bahntrasse für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage auf rd. 5,97 ha Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" dargestellt werden. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan hier gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Im Süden des bebauten Ortsrandes von Betzhorn (Blatt 5.1) soll auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von 0,98 ha Wohnbaufläche (W) entstehen.

Im Osten der Siedlung "Weißes Moor" (Blatt 5.3) der Gemeinde Wahrenholz soll auf einem Teil der dort dargestellten Grünfläche/Friedhofsfläche rd. 0,15 ha gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden.

Am westlichen Ortsrand von Wesendorf (Blatt 6.0) sollen auf rd. 1,23 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen rd. 0,51 ha Flächen für den Gemeindebedarf mit einer Zweckbestimmung für die Feuerwehr und 0,72 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Blatt 1.0 Groß Oesingen	Flächen für die Landwirtschaft	→ Wohnbauflächen (W)	5,34 ha
Blatt 1.1 Klein Oesingen	Flächen für die Landwirtschaft	→ Gemischte Bauflächen (M)	0,15 ha
Blatt 1.2 Mahrenholz	Gewerbliche Bauflächen (G)	→ Sonderbauflächen (S) "Photovoltaik"	5,97 ha
Blatt 5.1 Betzhorn	Flächen für die Landwirtschaft	→ Wohnbauflächen (W)	0,98 ha
Blatt 5.3 Weißes Moor	Grünflächen "Friedhof"	→ Gemischte Bauflächen (M)	0,15 ha
Blatt 6.0 Wesendorf	Flächen für die Landwirtschaft	→ Flächen für den Gemeindebedarf "Feuerwehr"	0,51 ha
		→ Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,72 ha

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich bei rd. 5,97 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. Auf 0,72 ha werden Grünflächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, sodass hier von einer Verbesserung der Umweltbedingungen ausgegangen werden kann. Bei den verbleibenden Neuausweisungen von Bauflächen auf rd. 7,13 ha, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt waren, ist mit Umweltauswirkungen innerhalb der Änderungsflächen zu rechnen. 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 Flächennutzungs-

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

planänderung 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 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 Bürgerinnen und 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.

3.4.3 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.
- RiStWag 2016, Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wasserschutzgebieten, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

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.

– 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	Flächen für die Landwirtschaft → Wohnbauflächen (W)	5,34 ha
1.1	Kl. Oesingen	Flächen für die Landwirtschaft → Gemischte Bauflächen (M)	0,15 ha
5.1	Betzhorn	Flächen für die Landwirtschaft → Wohnbauflächen (W)	0,98 ha
5.3	Weißes Moor	Grünflächen (Friedhof) → Gemischte Bauflächen (M)	0,15 ha

– Aufstellung der Flächen, die für die Bevölkerungsentwicklung relevant sind

Ortsteil	Darstellung	BBL (ha)	WE	EW
Groß Oesingen	Fl. f. d. Landwirts. → W	5,34	59	136
Klein Oesingen	Fl. F. d. Landwirts. → M	0,15	1	2
Betzhorn	Fl. f. d. Landwirts. → W	0,98	11	25
Weißes Moor	Grünfl. (Friedhof) → M	0,15	1	2

4.1 Bauflächenentwicklung

Mit den dargestellten Änderungsflächen werden in Groß Oesingen insgesamt 59 neue Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Dies entspricht einem Wohnraumzuwachs für rd. 136 Einwohnerinnen und Einwohnern. Im Ortsteil Betzhorn werden mit der dargestellten Änderung insgesamt Flächen für 11 neue Wohneinheiten für 25 Einwohnerinnen und Einwohnern und in Klein Oesingen und der Siedlung Weißes Moor werden mit der dargestellten Änderung jeweils Flächen für eine neue Wohneinheit für 2 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen.

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.

Unter Anwendung der Orientierungswerte des RROP 2008 (3,5 WE je 1.000 Einw. /Jh.) ergibt sich für Groß Oesingen Folgendes:

Die Gemeinde Groß Oesingen hat laut gemeindeeigener Zählung mit Stichtag 31.01.2021 ca. 2.094 gemeldete Einwohnerinnen und Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung).

- Eigenentwicklung Wohneinheiten/Jahr laut RROP 2008

$$\frac{2.094}{1.000} \times 3,5 = 7,33 \text{ WE/Jh.}$$

Mit der vorliegenden Planung würden mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans die ausgewiesenen Flächen für die Gemeinde Groß Oesingen den Bedarf von 8,2 Jahren decken. In Groß Oesingen stehen in den zuletzt geplanten Baugebieten keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Aufgrund der hohen Nachfrage innerhalb der Gemeinde, der zu beachtenden Zuweisung grundzentraler Teilfunktionen. Insofern wird die vorliegende Planung als sinn- und maßvoll angesehen.

Die Gemeinde Wahrenholz hat laut gemeindeeigener Zählung mit Stichtag 31.01.2021 ca. 3.857 gemeldete Einwohnerinnen und Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung).

$$\frac{3.857}{1.000} \times 3,5 = 13,50 \text{ WE/Jh.}$$

Damit würden die in der 43. Änderung ausgewiesenen Flächen für den Ortsteil Betzhorn der Gemeinde Wahrenholz den Eigenbedarf von ca. 0,9 Jahren decken.

5.0 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:

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Die Abfallentsorgungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (insbesondere Anschluss- und Benutzungszwang).
- Die Vorgaben der RASt 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

Anwohnerinnen und Anwohner 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.

Die Wohnbauflächen in der Ortschaft Betzhorn *liegen im Einzugsgebiet* der Wasserfassungen des Wasserwerkes Betzhorn – Trinkwasserschutzzone III A.

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. Erdreichwärmennutzung ist im gesamten Gebiet nur stark eingeschränkt möglich!

Auskunft erteilt der FB 9.2 des Landkreises Gifhorn, Tel. 05371/82-684 o. -691.

Die **Untere Wasserbehörde** des Landkreis Gifhorn teilt mit Schreiben vom 23.08.2021, dass keine grundlegenden Bedenken bestehen, die nachstehenden Hinweise zu beachten sind:

1. Ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der ausreichende Grundwasserflurabstand anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.
Soll das Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden, 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. Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Mit Stellungnahme vom 23.08.2021 gibt die **Kreisarchäologie** des Landkreis Gifhorn folgende Hinweise:

Änderungsbereiche Mahrenholz, Klein Oesingen, Betzhorn, Weißes Moor, Wesendorf

In diesen Änderungsbereichen werden nach gegenwärtigem Stand keine Bodendenkmäler vermutet. Gegen die geplanten Änderungen bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege daher keine Bedenken.

Änderungsbereich Groß Oesingen

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich ist eine archäologische Fundstelle bekannt (Groß Oesingen FStNr. 7). Auch im beplanten Gebiet ist daher mit Bodenfunden zu rechnen. Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten in diesen Bereichen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Über Ausdehnung oder Erhaltungszustand der vermuteten Bodenfunde können ohne weitere Untersuchungen (Prospektion) keine Aussagen getroffen werden. Um Verzögerungen bei Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, wird dringend empfohlen, im Vorfeld Suchschnitte über das Plangebiet zu legen. Hierzu ist rechtzeitig mit der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn Kontakt aufzunehmen.

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 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 **NLSTBV, rGB Wolfenbüttel** schreibt mit Stellungnahme vom 09.08.2021:

Durch die o. a. Flächennutzungsplanänderung werden Belange, die seitens des Geschäftsbereiches Wolfenbüttel zu vertreten sind, hinsichtlich der Ausweisung Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" im Ortsteil Mahrenholz sowie hinsichtlich der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit einer Zweckbestimmung für die Feuerwehr am westlichen Ortsrand von Wesendorf, berührt.

Das Sondergebiet "Photovoltaik" liegt östlich der B 4, ohne direkte Zuwegung an die Bundesstraße. Die Fläche ist über den "Mahrenholzer Weg" erschlossen, der südlich-östlich an die Änderungsfläche anschließt.

Die Änderungsfläche für die Zweckbestimmung "Feuerwehr" in Wesendorf liegt an der L 284, teilweise außerhalb der OD-Grenze und der geschlossenen Ortschaft. Außerhalb der OD-Grenze ist die Bauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand) von baulichen Anlagen freizuhalten. Flächen im Eigentum des Landes dürfen nicht beeinträchtigt werden, da diese für die Verbreiterung des vorhandenen Radweges benötigt werden.

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Einzelheiten werden in dem Bebauungsplanverfahren geregelt.

Der **Unterhaltungsverband Ise** weist mit Stellungnahme vom 02.08.2021 darauf hin, dass in den weiteren Planungen berücksichtigt werden sollte, dass die Versiegelungen durch die Nutzungsänderung auf das notwendige Maß zu reduzieren sind

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt mit Stellungnahme vom 23.08.2021 folgende allgemeinen Hinweise:

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den landwirtschaftlichen Verkehr entstehen Stäube, Geräusche, Gerüche und ggf. Sprühnebel, die in die Plangebiete hineinwirken können und von den Nutzern dieser Gebiete als ortsüblich zu tolerieren sind. Insbesondere zur Bestell- und Erntezeit können die landwirtschaftlichen Emissionen auch nachts bzw. in den späten Abend- und frühen Morgenstunden entstehen. Beregnungsanlagen laufen erforderlichenfalls Tag und Nacht.
- Da der Flächenverbrauch eines der drängendsten landwirtschaftlichen Probleme darstellt und Grund und Boden eine endliche Ressource sind, sollte jeder Flächenverbrauch so knapp wie möglich gehalten werden. Dies gilt nicht nur für die Ausweisung von Baugebieten, sondern auch für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen. Aus diesem Grund bitten wir in nachfolgenden Planungsschritten bei Fragen der Kompensation um Berücksichtigung dieser landwirtschaftlichen Belange. Um einer weiteren Ausweisung von Neubaugebieten "auf der grünen Wiese" entgegen zu wirken, ist die Stärkung der Innenentwicklung und die Nutzung der Baulandreserven und Brachpotenziale unbedingt weiterzuentwickeln.
- Sofern Dränagen im Geltungsbereich liegen, ist darauf planerisch Rücksicht zu nehmen. Und zwar sind Überpflanzungen mit Gehölzen zu vermeiden bzw. sind Dränstränge von Wurzelwerk freizuhalten, um die Entwässerungsfunktion des Dränsystems zu erhalten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Dränstränge angeschnitten werden, sind diese fachgerecht abzufangen.
- Die Belange der Feldberegnung sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen, so dass auch zukünftig umliegende beregnungstechnisch voll erschlossene landwirtschaftliche Nutzflächen weiterhin uneingeschränkt beregnet werden können. Auf Hydranten, Beregnungserdleitungen und Beregnungssysteme ist hierbei besonders Rücksicht zu nehmen. Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Landwirten sind erforderlich.
- Wir setzen voraus, dass mit den Flächeneigentümern bzw. Bewirtschaftern der Änderungsbereiche im Vorfeld einvernehmliche Abstimmungsgespräche hinsichtlich der Flächenumnutzungen geführt worden sind.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie schreibt mit Stellungnahme vom 18.08.2021:

Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historisches Bergrechtsgebiete

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§ 149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte direkt an markscheiderei@lbeq.niedersachsen.de

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Nord, Braunschweig teilt mit Stellungnahme vom 26.07.2021 mit:

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.

– wird nach dem Planverfahren ergänzt –

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 23.07.2021 bis 13.08.2021 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 22.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.08.2021 aufgefordert.

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

Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Öffentliche Auslegung

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

– wird nach dem Planverfahren ergänzt –

9.0 Verfahrensvermerk

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

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)