

# Samtgemeinde Papenteich Flächennutzungsplan



Adenbüttel



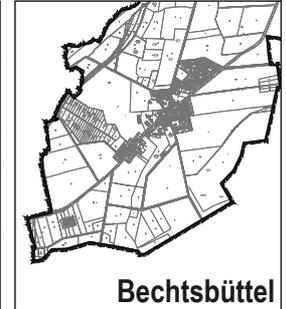
Rolfsbüttel



Didderse



Abbesbüttel



Bechtsbüttel

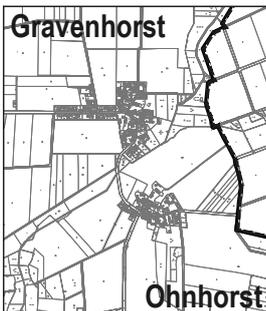


Grassel



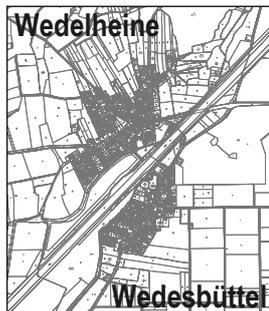
Meine

## 7. Änderung der Neufassung



Gravenhorst

Ohnhorst



Wedelheine

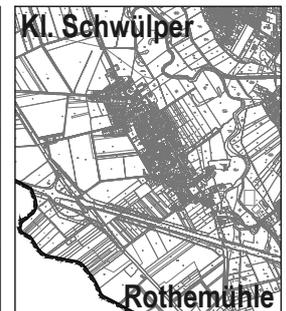
Wedesbüttel



Rötgesbüttel



Gr. Schwülper



Kl. Schwülper

Rothemühle



Lagesbüttel



Walle



Eickhorst



Rethen



Vordorf

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

Meine, den .....

.....  
(Samtgemeindegemeinderin)



**LANDKREIS  
GIFHORN**

**DER LANDRAT**

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn  
FB 8

**Samtgemeinde Papenteich  
Hauptstraße 15  
38527 Meine**

**8 - Bauwesen**

Frau Schrader

Kreishaus II, 116

Tel. 05371 82-613

Fax 05371 82-615

Kirsten.Schrader@gifhorn.de

Aktenzeichen:  
8/6121-02/80/7

04. Feb. 2020

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Papenteich  
Hier: 7. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung  
Genehmigungsantrag hier eingegangen am 17.10.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Rat der Samtgemeinde Papenteich am 24.09.2019 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) **genehmigt**.

#### Auflagen:

Auf der Seite 6 der Begründung ist ab „Da für die Wohnflächen zum Feststellungsbeschluss noch ein weiterer Verfahrensschritt...“ die Zeitform zu ändern.

#### Begründung:

Flächennutzungspläne und deren Änderungen bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Zuständigkeit des Landkreises Gifhorn ergibt sich aus § 6 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 24.05.2005 (zuletzt geändert am 12.11.2015 Nds. GVBl. S. 311).

Die Genehmigung darf gem. § 6 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zu Stande gekommen ist oder dem BauGB, den auf Grund des BauGB erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Rechtsverstöße im vorstehenden Sinne, die zur Versagung der Genehmigung des Flächennutzungsplans führen und ggf. nicht durch Nebenbestimmungen geregelt werden können, waren nach der Prüfung nicht ersichtlich.

**Die Genehmigung war daher zu erteilen.**

#### **Hausanschrift:**

Schlossplatz 1  
38518 Gifhorn

#### **Haltestelle:**

Rathaus, Linie 100, 102,  
170

#### **Sprechzeiten von:**

Mo. 8:30 - 12:00 Uhr  
Do. 8:30 - 12:00 und 14:00 -  
17:00 Uhr  
Fr. 8:30 - 12:00 Uhr

#### **Konten der Kreiskasse:**

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg  
BIC: NOLADE21GFW  
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02  
Postbank Hannover  
BIC: PBNKDEFF250  
IBAN: DE18 2501 0030 0006 2263 00

#### **Kontakt:**

Telefon: 05371 82-0  
Telefax: 05371 82-357  
Internet: <http://www.gifhorn.de>  
USt.-Nr.: 19/200/07056  
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

Die Nebenbestimmungen begründen sich wie folgt:

In der Begründung auf Seite 6 wurde die falsche Zeitform verwendet. Die Verfahrensschritte liegen in der Vergangenheit, daher ist auch die Vergangenheitsform anzuwenden.

Weiteres Verfahren:

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 (5) BauGB durch Bekanntmachung abzuschließen.

Wenn Auflagen aufgenommen werden ist zu beachten, dass diese vor Bekanntmachung der Urschrift ergänzt werden müssen, da nach der Bekanntmachung an der Urschrift keine Veränderungen vorgenommen werden dürfen. (Nr. 43.3 VV BauGB).

Die Bekanntmachung sollte den Hinweis enthalten, bei welcher Dienststelle die genehmigte Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung für jedermann zur Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Darüber hinaus bitte ich, § 215 BauGB zu beachten.

Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam (§ 6 (5) BauGB). Die Flächennutzungsplanänderung ist mit einem entsprechenden Vermerk zu versehen.

Nach § 6a (2) BauGB soll der wirksame Flächennutzungsplan bzw. die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

**Nach der Bekanntmachung bitte ich gem. Nr. 38 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der Abschrift der Urschrift (2-fach).**

Als Anlage reiche ich die mir überlassenen Antragsunterlagen (Verwaltungsvorgang) sowie die **Urschrift** der Flächennutzungsplanänderung zurück.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, eingelegt werden.

1. Schriftlich oder zur Niederschrift

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.  
Die Anschrift lautet: Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn

2. Auf elektronischem Weg

Der Widerspruch kann durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz eingelegt werden. Die E-Mail-Adresse lautet: [landkreis@gifhorn.de](mailto:landkreis@gifhorn.de)

Der Widerspruch kann auch durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz eingelegt werden.

Die De-Mail-Adresse lautet: [landkreis@gifhorn.de-mail.de](mailto:landkreis@gifhorn.de-mail.de)

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrage



Dr. Holzmüller

Anlagen

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde diese 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Meine, den 15.10.2019

gez. Ines Kielhorn  
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

---

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Meine, den 15.10.2019

gez. Ines Kielhorn  
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

---

### Planunterlage

**Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte**

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

© 2011  **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen,  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

---

### Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 7.10.2019

gez. Li, gez. Schwerdt  
(Planverfasser)

---

### Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 und die Begründung haben vom 12.10.2018 bis 12.11.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meine, den 15.10.2019

gez. Ines Kielhorn  
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

---

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 dem geänderten Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 und die Begründung haben vom 16.04.2019 bis 24.05.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Meine, den 15.10.2019

gez. Ines Kielhorn  
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

---

**Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 mit Begründung in seiner Sitzung am 24.09.2019 beschlossen.

Meine, den 15.10.2019

gez. Ines Kielhorn  
(Samtgemeindegemeinderäte)

Siegel

**Genehmigung**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 ist mit Verfügung (Az.: 8 / 6121-02 / 80 / 7 ) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gem. § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 04. Feb. 2020

Landkreis Gifhorn  
Fachbereich Bauwesen

gez. Holzmüller  
(Landkreis Gifhorn)

Der Landrat  
Im Auftrage

Siegel

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

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

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

Meine, den .....

.....  
(Samtgemeindegemeinderäte)

**Bekanntmachung und Wirksamwerden**

Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 28.02.2020 ortsüblich/ im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 ist damit am 28.02.2020 wirksam geworden.

Meine, den 03.03.2020

gez. Ines Kielhorn  
(Samtgemeindegemeinderäte)

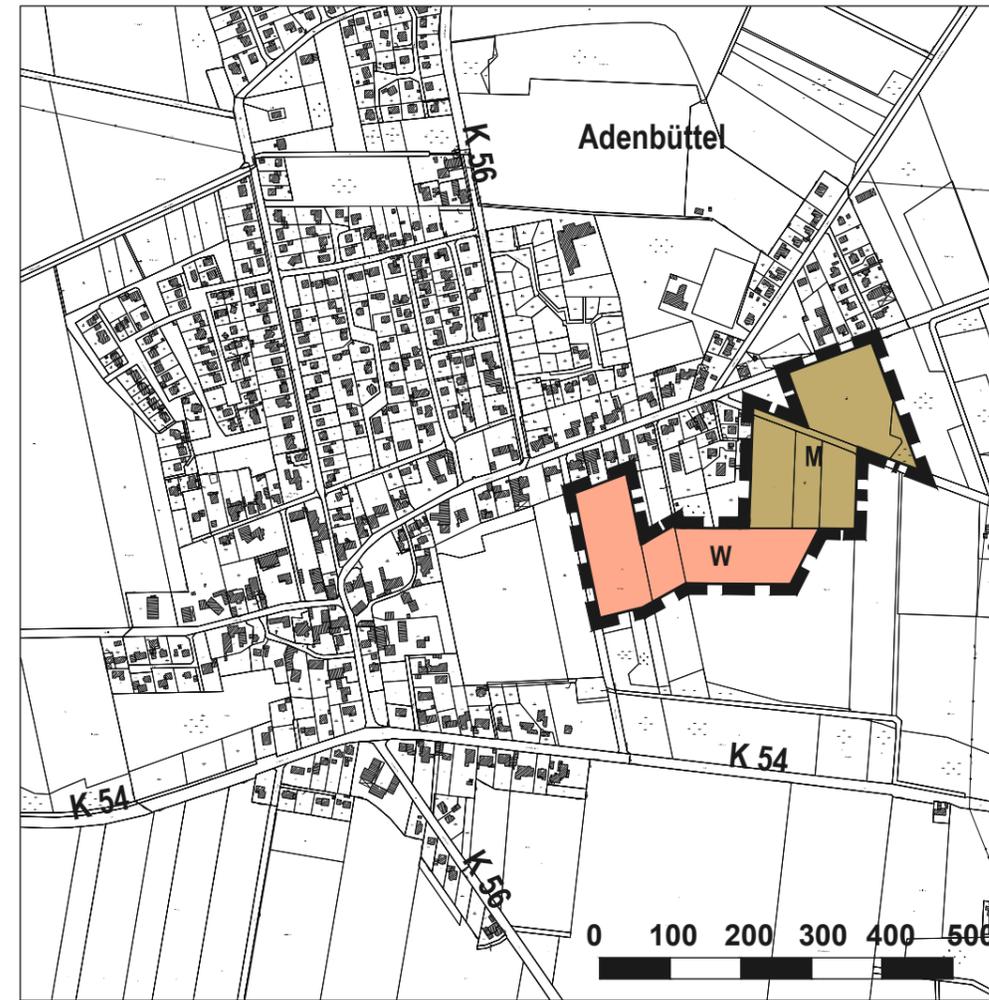
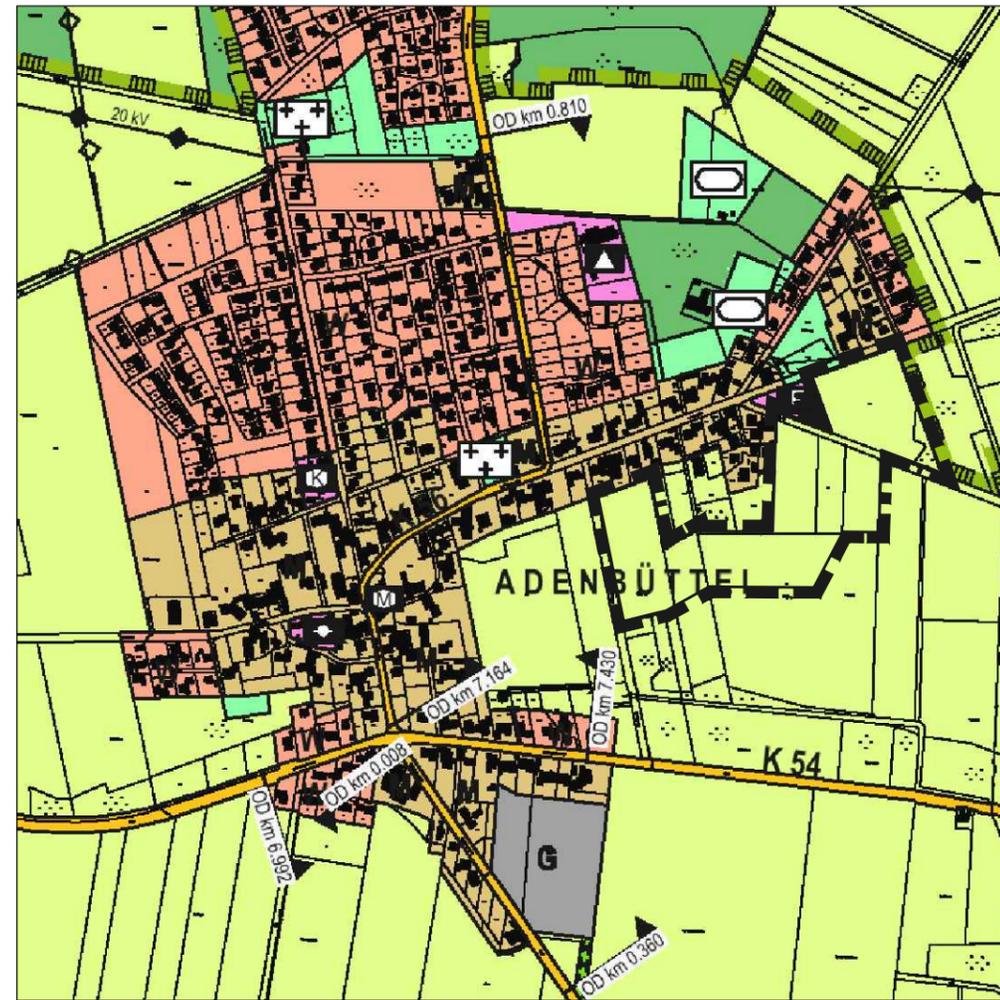
Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 nicht geltend gemacht worden.

Meine, den .....

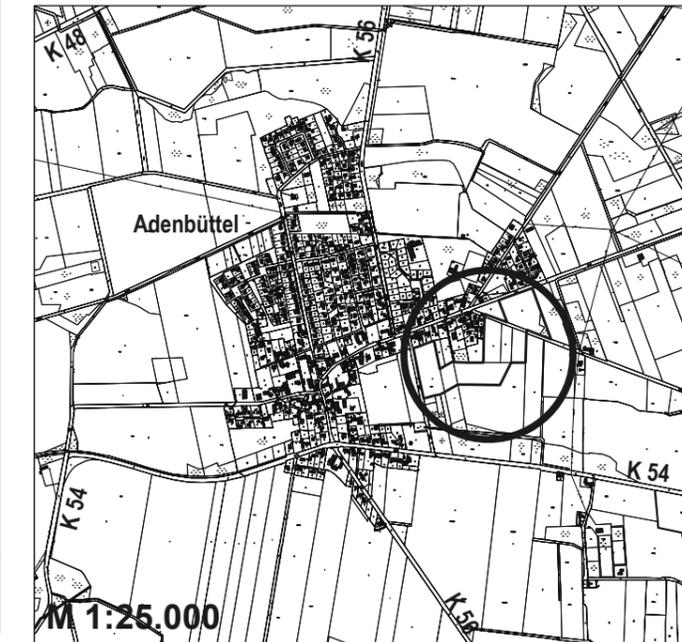
.....  
(Samtgemeindegemeinderäte)



Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte © (2011) LGLN

# Samtgemeinde Papenteich

## Flächennutzungsplan - Neufassung 7. Änderung



### Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

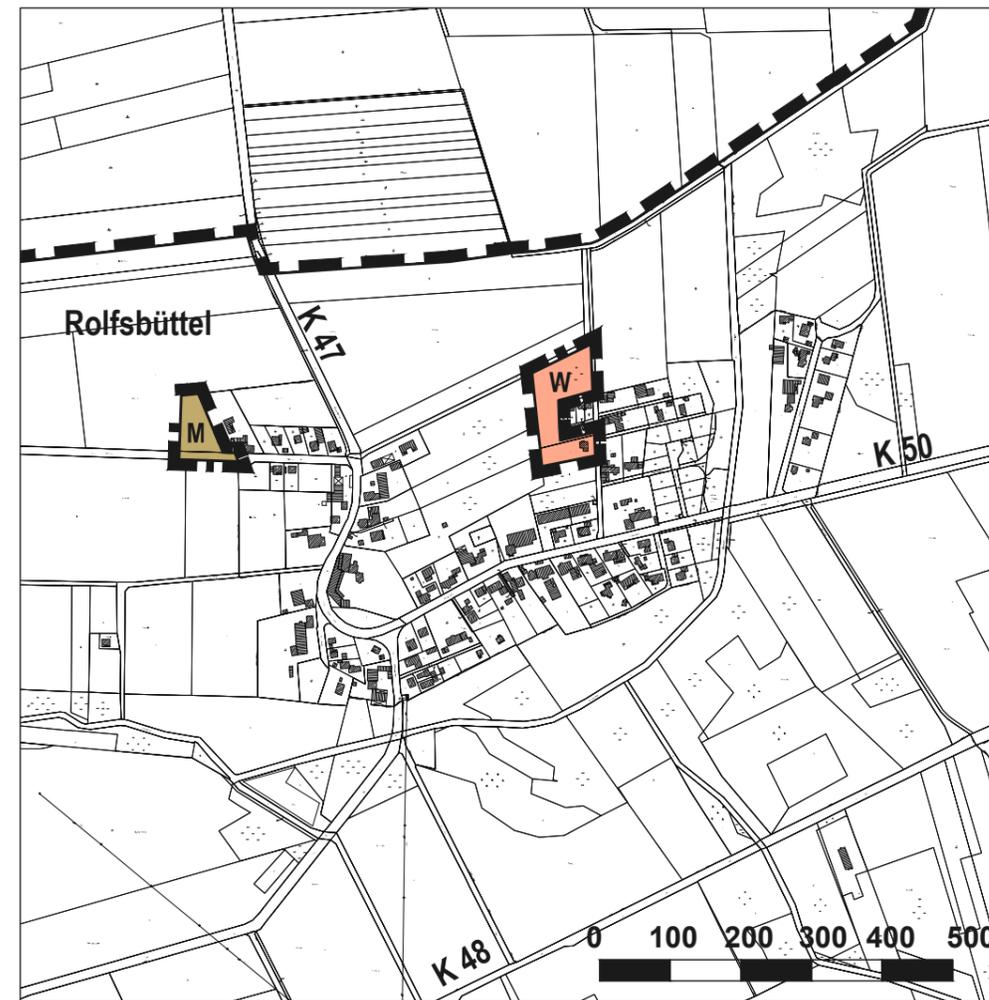
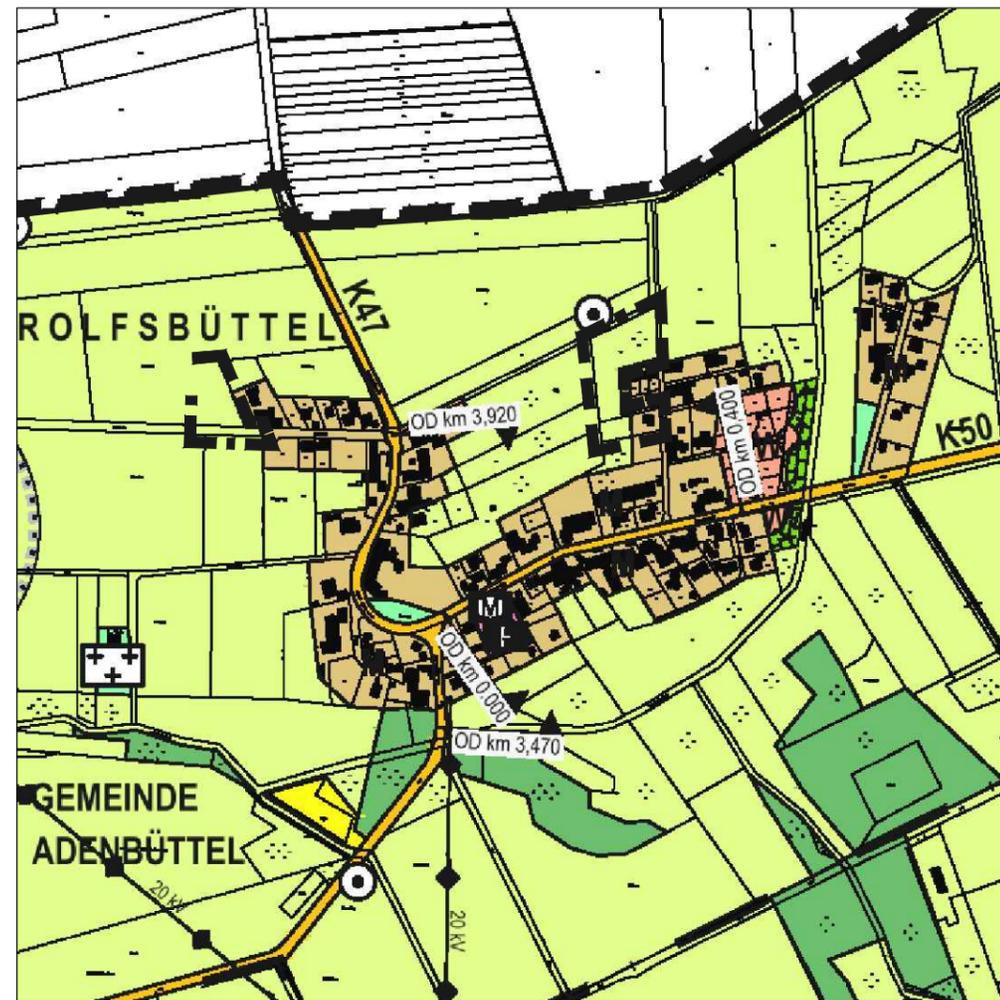
<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>W</b> Wohnbauflächen</p> <p><b>M</b> Gemischte Bauflächen</p> <p><b>G</b> Gewerbliche Bauflächen</p> <p><b>S</b> Sonderbauflächen</p> <p><b>-S</b> Sonderbauflächen, Windenergie</p> <p><b>Handel</b> Zweckbestimmung, bspw. Handel</p>	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b></p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Elektrizität Gas Erdöl Ablagerung</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten KV = Hochspannungseitung</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten</p>	<p><b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</b></p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, mit Rekultivierungsziel</p>	<p><b>Regenwasserrückhaltung</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p><b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b></p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Flächen für Wald</p>	<p><b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b></p> <p>Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Umgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete</p>	
<p><b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b></p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Öffentliche Verwaltungen P = Polizei</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen SH = Schießstand HB = Hallenbad</p> <p>Schule</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen K = Kindergarten M = Mehrzwecknutzung</p> <p>Feuerwehr</p>	<p><b>Grünflächen</b></p> <p>Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmungen:</p> <p>Parkanlage Friedhof Dauerkleingärten</p> <p>Spielplatz Ehrenfriedhof Erwebsgärtnerei</p> <p>Sportplatz Schießanlage Sonstige Gärten</p> <p>Festplatz Bolzplatz Badeplatz, Freibad</p>	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Geschützter Landschaftsbestandteil</p> <p>§ 30 Biotope</p> <p>Naturdenkmal</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind</p> <p>Rohstoffsicherungsgebiet</p> <p>Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr.</p> <p>Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr.</p> <p>verfüllte Bohrlöcher</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit ungünstigen Baugrundverhältnissen</p> <p>Moorerde / Torf</p> <p>Richtfunktrasse Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung beachten</p> <p>Maststandort</p> <p>Grenze der Samtgemeinde Papenteich</p> <p>Lage des Änderungsbereichs der 7. Änderung</p>	<p><b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b></p> <p>Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen</p> <p>Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen</p> <p>Ruhender Verkehr</p> <p>Bahnanlagen</p>	<p><b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p>



M 1:10.000  
im Original

**Adenbüttel**  
Gemeinde Adenbüttel

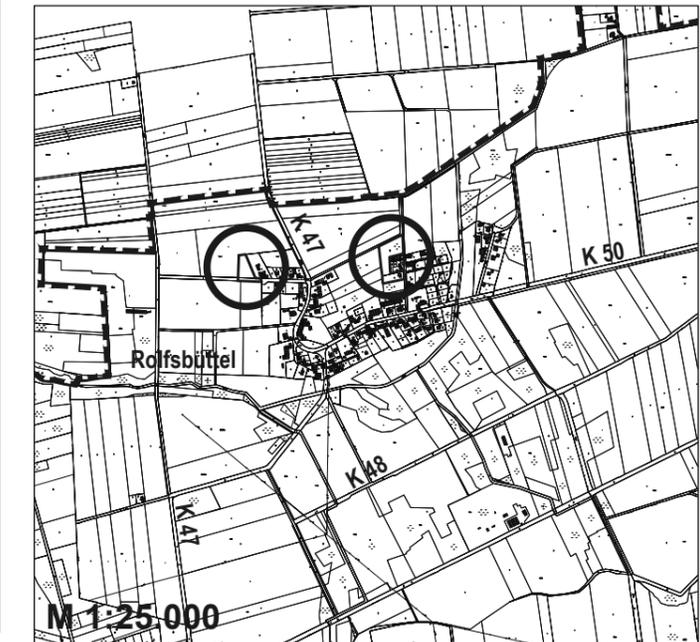
Stand: Wirksame Fassung  
09/2019 GV



Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte © (2011) LGLN

# Samtgemeinde Papenteich

## Flächennutzungsplan - Neufassung 7. Änderung



### Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>W</b> Wohnbauflächen</p> <p><b>M</b> Gemischte Bauflächen</p> <p><b>G</b> Gewerbliche Bauflächen</p> <p><b>S</b> Sonderbauflächen</p> <p><b>-S</b> Sonderbauflächen, Windenergie</p> <p><b>Handel</b> Zweckbestimmung, bspw. Handel</p>	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b></p> <p><b>Flächen für Versorgungsanlagen</b></p> <p>Elektrizität    Gas    Erdöl    Ablagerung</p> <p><b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b></p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten KV = Hochspannungseitung</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten</p>	<p><b>Regenwasserrückhaltung</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p><b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</b></p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, mit Rekultivierungsziel</p>	<p><b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b></p> <p>Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Umgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete</p>
<p><b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b></p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Öffentliche Verwaltungen P = Polizei</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen SH = Schießstand HB = Hallenbad</p> <p>Schule</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen K = Kindergarten M = Mehrzwecknutzung</p> <p>Feuerwehr</p>	<p><b>Grünflächen</b></p> <p>Grünfläche</p> <p><b>Zweckbestimmungen:</b></p> <p>Parkanlage    Friedhof    Dauerkleingärten</p> <p>Spielplatz    Ehrenfriedhof    Erwerbsgärtnerei</p> <p>Sportplatz    Schießanlage    Sonstige Gärten</p> <p>Festplatz    Bolzplatz    Badeplatz, Freibad</p>	<p><b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b></p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Flächen für Wald</p> <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Geschützter Landschaftsbestandteil</p> <p>§ 30 Biotop</p> <p>Naturdenkmal</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind</p> <p>Rohstoffsicherungsgebiet</p> <p>Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr. Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr.</p> <p>verfüllte Bohrlöcher</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit ungünstigen Baugrundverhältnissen</p> <p>Moorerde / Torf</p> <p>Richtfunktrasse Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung beachten Maststandort</p> <p>Grenze der Samtgemeinde Papenteich</p> <p>Lage des Änderungsbereichs der 7. Änderung</p>
<p><b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b></p> <p>Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen</p> <p>Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen</p> <p>Ruhender Verkehr</p> <p>Bahnanlagen</p>	<p><b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p>		



M 1:10.000  
im Original

**Rolfsbüttel**  
Gemeinde Adenbüttel  
Stand: Wirksame Fassung  
09/2019 GV

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

# **Begründung zur 7. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplans**

**(Gemeinde Adenbüttel)**

Wirksame Fassung

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

---

Bearbeiter: M. Sc. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.1.2 Wohnbedarf und -Entwicklung	3
1.1.3 Zeichnerische Festlegungen	5
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Adenbüttel	7
2.2 Rolfsbüttel	9
2.3 Denkmalschutz	10
2.4 Ver- und Entsorgung	11
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.2.1 Bestand	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	18
3.2.3 Wechselbeziehungen	18
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	19
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	19
3.3 Zusatzangaben	20
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	20
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
<b>4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>22</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>22</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>25</b>
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	25
7.3 Öffentliche Auslegungen	25
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>25</b>
8.1 Planungsziel	25
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	26
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>26</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Papenteich liegt im Süden des Landkreises Gifhorn nördlich des Oberzentrums Braunschweig und südlich des Mittelzentrums Gifhorn. Zugehörige Mitgliedsgemeinden sind die Gemeinden Adenbüttel, Didderse, Meine, Rötgesbüttel, Schwülper und Vordorf. Die Samtgemeinde hat nach eigener Zählung z. Zt. rd. 24.550 Einwohner.

Nach den eigenen Zählungen der Samtgemeinde entfallen auf die Mitgliedsgemeinde Adenbüttel rd. 1.790 Einwohner (Stand: Juni 2019).

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Es gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>1)</sup> sowie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) <sup>2)</sup>.

Nach regionalen Zielvorgaben hat in der Samtgemeinde Papenteich die Ortschaft Meine die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. Die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfes sind dort bereitzustellen. Die Siedlungsachse Braunschweig – Meine – Rötgesbüttel – Gifhorn verläuft im Osten der Samtgemeinde.

Die Samtgemeinde ist in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Sie wird in West-Ost-Richtung von der Landesstraße L 321 Peine – Wolfsburg durchquert. In Nord-Süd-Richtung wird die Samtgemeinde im Osten von der Bundesstraße B 4 durch die Ortschaften Meine und Rötgesbüttel gequert. Über die B 4 können Gifhorn und Braunschweig erreicht werden. Im Westen der Samtgemeinde verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B 214, die von Braunschweig nach Celle führt. Die weitere verkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Kreisstraßen, von denen die K 60 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung Wedesbüttel an die Landesstraße L 321 und die Bundesstraße B 4 anbindet.

Durch das Samtgemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Uelzen – Gifhorn – Braunschweig, über die der Regionalverkehr abgewickelt wird. Haltepunkte bestehen in Meine und Rötgesbüttel. Im Süden und Osten der Samtgemeinde verläuft in West-Ost-Richtung der Mittellandkanal. Im Nordosten von Abbesbüttel besteht ein Sportboothafen (Marina Abbesbüttel). Für den Güterumschlag stehen nahegelegenen ein Hafen in Braunschweig und ein Umschlagplatz in Wolfsburg-Fallersleben zur Verfügung.

Weiterhin sind in der Samtgemeinde verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie das Natura 2000-Gebiet im Bereich Okertal, Papenteich und Schweineholz sowie kleine Teile der Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg festzustellen. Vorbehaltsgebiete für Wald und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft existieren, die u. a. aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale festgelegt wurden.

### 1.1.2 Wohnbedarf und -Entwicklung

Adenbüttel ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Dies gilt ebenso für den Ortsteil Rolfsbüttel.

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

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

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Mit der vorliegenden Planung soll in Adenbüttel und Rolfsbüttel die Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt werden. Jungen, ortsansässigen Familien soll somit die Gelegenheit gegeben werden, vor Ort Eigentum zu bilden. Die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge sollen damit durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert werden.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig legt als Träger der Regionalplanung für die Eigenentwicklung einen Bedarf von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner fest, dabei werden folgende Komponenten abgedeckt:

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

#### **- Adenbüttel**

In Adenbüttel wird durch die Ausweisung von ca. 3,2 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha gemischte Bauflächen die Entwicklung eines neuen Baugebietes für die kommenden Jahre vorbereitet. (die mit rd. 1,9 ha im Bestand erfasst landwirtschaftliche Hofstelle wird bei der Wohnbauflächenentwicklung nicht mitgerechnet). Unter Bezugnahme auf den Vorentwurf des anhängigen Bebauungsplans "Mühlenblick", der sich ebenfalls in Aufstellung befindet, ist aufgrund der großzügigen Freiflächenstrukturen und artenschutzrechtlicher Maßnahmen mit der Entstehung von ca. 49 Wohneinheiten zu rechnen. In Hinblick auf die aktuelle Bevölkerungszahl von ca. 1.443 Einwohnern entspricht dies rein theoretisch und rechnerisch der Deckung des Wohnbedarfs in Adenbüttel für die kommenden 10 Jahre:

$1.443 / 1.000 \times 3,5 = 5,1$  Wohneinheiten pro Jahr |  $49 / 5,1 = 10$  Jahre Bedarfsdeckung.

Die Gemeinde plant jedoch kurzfristig nur die Realisierung eines kleineren Bauabschnittes. Erforderlichenfalls wird mit dem Regionalverband eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen um die weitere bauliche Entwicklung sicherzustellen.

#### **- Rolfsbüttel**

In Rolfsbüttel soll durch die Planung an der Bergstraße die Errichtung einer weiteren Wohneinheit sowie einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke planungsrechtlich ermöglicht werden (ca. 0,4 ha gemischte Baufläche). Mit der Änderungsfläche 2 werden insgesamt ca. 0,9 ha Wohnbaufläche dargestellt, von der rd. 0,2 ha bereits vollständig bebaut sind und zu Wohnzwecken genutzt werden. Dementsprechend werden durch die Neuausweisung von ca. 0,7 ha Wohnbauflächen am Kegelbahnschweg die Entwicklung von ca. 7 Baugrundstücken vorbereitet. Rolfsbüttel hat nach den aktuellen Zählungen der Gemeinde 319 Einwohner. Durch die vorliegende Änderung wird somit rein rechnerisch der Bedarf an Wohnentwicklung für die kommenden 7 Jahre gedeckt:

$319 / 1.000 \times 3,5 = 1,12$  Wohneinheiten pro Jahr |  $8 / 1,12 = 7$  Jahre Bedarfsdeckung.

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung sollten Neuausweisungen für Wohngebiete in Ortsteilen, welche Unterhalb der Einteilung grundzentraler Funktionen nach dem Prinzip der Eigenentwicklung zu beurteilen sind, gesehen auf den zeitlichen Planungshorizont (F-Plan) von ca. 10 bis 15 Jahren, den ermittelten Bedarf nicht wesentlich überschreiten. Die Flächenausweisungen in Adenbüttel und Rolfsbüttel bewegen sich innerhalb dieser Empfehlungen.

### 1.1.3 Zeichnerische Festlegungen

Die erstmalig neu dargestellten Bauflächen in Rolfsbüttel sind im RROP als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebunden, landwirtschaftlichen Ertragspotentials als auch durch besondere Funktionen der Landwirtschaft enthalten (Grundsätze der Raumordnung (G) Kap. III 2.1 (6 und 7) sowie Kap. III 3 (3)). Rd. 0,2 ha sind bereits vollständig bebaut und im RROP gesichert. Westlich grenzen jeweils der vorhandenen Siedlungsbereiche bzw. der bauleitplanerisch gesicherter Bereiche an die Änderungsbereiche an (G Kap. II 1.1). Weitere Festlegungen bestehen weder für die Änderungsbereiche noch für den Betrachtungsraum.

Der Änderungsbereich in Adenbüttel ist im RROP ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Allerdings höchstüberwiegend nur durch besondere Funktionen der Landwirtschaft. Lediglich ein kleiner Bereich im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs ist zusätzlich aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebunden, landwirtschaftlichen Ertragspotentials Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Grundsätzlich sollte der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Siedlungsentwicklung vermieden werden. Allerdings umschließen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die beiden Ortslagen vollständig, sodass dies nach Auffassung der Gemeinde kein hinreichendes Ausschlusskriterium darstellen kann, da somit jedwede Bestrebung zur Entwicklung neuer Baugebiete hinfällig wäre. Des Weiteren bestehen weitere bis an die Ortslagen heranreichende Restriktions-Flächen der Raumordnung.

Den Flächen wird durch die Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nur ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential zugestanden, um besonders wertvolle Ackerflächen im Sinne der Produktivität handelt es sich somit nicht. Eine besondere Funktion der Landwirtschaftsflächen aufgrund der Kulturlandschaftspflege, dem Bodenschutz oder aus regionalwirtschaftlichen Gründen ist für die vorliegenden Änderungsbereiche nicht gegeben, da es sich um intensive Agrarnutzungen handelt.

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken in Adenbüttel und Rolfsbüttel von der Gemeinde intensiv geprüft. Diese scheiterten allerdings sämtlich, da auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen aktuell sowie in Zeitrahmen des Planungshorizontes eigentumsrechtlich kein Zugriff besteht. Die Eigentümer lehnen entweder einen Verkauf kategorisch ab oder rufen Preisvorstellungen auf, unter denen die Entwicklung eines Baugebietes aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Gemeinde nicht darstellbar ist.

Unter den o.g. Gesichtspunkten erachtet die Samtgemeinde es daher für angemessen, im Rahmen der 3 Änderungsbereiche von den Grundsätzen der Raumordnung abzuweichen, um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen.

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

## **1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform**

---

Die Samtgemeinde Papenteich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Neufassung 2012 stellt die Digitalisierung des gesamten Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich in der seinerzeit aktuellen Fassung dar. Diese Fassung hat deklaratorischen Charakter und dient der besseren Übersicht der Änderungen und Ergänzungen. Es handelt sich dabei nicht um eine Neufassung des Flächennutzungsplanes. Rechtlich gesehen gelten die Urfassung bzw. die genehmigten Änderungen oder Berichtigungen für die betreffenden Gebiete.

Für die Gemeinde Adenbüttel ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 4. Änderung der Neufassung 2012 seit 29.02.2016 wirksam, die sich u.a. auf Adenbüttel selbst bezog.

Seit der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplans wird das Planwerk samtgemeindeweit elektronisch auf Basis der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) geführt und in Druckausgaben im Allgemeinen im Maßstab 1 : 10.000 wiedergegeben. Die Kartenausschnitte in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes haben den Maßstab 1 : 10.000.

Mit der vorliegenden 7. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes soll in der Gemeinde Adenbüttel die Wohnentwicklung für die kommenden Jahre planungsrechtlich gesteuert werden. In Adenbüttel wird durch die Darstellung von ca. 3,2 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha gemischte Bauflächen die Entwicklung eines neuen Baugebietes planungsrechtlich vorbereitet. Zusätzlich wird auf rd. 1,9 ha eine landwirtschaftliche Hofstelle im Bestand neu erfasst. In Rolfsbüttel werden ca. 0,4 ha gemischte Baufläche sowie ca. 0,7 ha Wohnbaufläche die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren ausgewiesen. Da für die Wohnbauflächen zum Feststellungsbeschluss noch ein weiterer Verfahrensschritt für eine Änderung der Flächengrößen nötig wurde, wurden diese in die vorliegende Änderung aufgenommen. Es handelte sich um eine rd. 0,2 ha große Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich als gemischte Baufläche dargestellt wurde und mit der vorliegenden Änderung an die örtlichen Verhältnisse angepasst und als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollte. Gleichzeitig erfolgten die Änderung der Wohnbauflächen und die Neuaufnahme der gemischten Bauflächen in Adenbüttel. Hierfür wurde eine erneute öffentliche Auslegung nötig.

Bei den Darstellungen wurde die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt. Aus den neu dargestellten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen kann dann bei der verbindlichen Bauleitplanung der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend Dorfgebiete bzw. Wohngebiete entwickelt werden.

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

---

Die Aufstellung der 7. Änderung der Neufassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich wird erforderlich, um in der Gemeinde Adenbüttel die Flächendarstellungen für die Ortslagen Adenbüttel und Rolfsbüttel an die veränderten Nutzungsansprüche anzupassen.

Zu diesem Zweck werden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen erstmalig in landwirtschaftlich genutzten Bereichen ausgewiesen. Ziel der Planung ist es, durch die Planung die bauliche Weiterentwicklung in Adenbüttel und Rolfsbüttel zu ermöglichen und die Nachfrage nach Baugrundstücken zu befriedigen. Des Weiteren soll ein Teil

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

der Fläche in Rolfsbüttel an die bestehende Situation angepasst und als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Durch die Überplanung wird es im Rahmen der anhängigen verbindlichen Bauleitpläne und der sich daran anschließenden Umsetzung zur Überbauung bisher unversiegelten Flächen kommen. Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter sind im Zuge dessen zu erwarten und sind im Zuge der Bebauungsplan entsprechend zu minimieren und kompensieren.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Im Folgenden werden die Änderungen des Flächennutzungsplans im Einzelnen dargestellt und begründet.

### **2.1 Adenbüttel**

---

Im Osten der Ortslage von Adenbüttel soll ein neues Baugebiet ausgewiesen werden, um junge Familien vor Ort halten zu können. Da überwiegend Wohnnutzungen geplant sind, wird Wohnbaufläche im Umfang von rd. 3,2 ha erstmalig dargestellt. Die östlichen Flächen werden als gemischte Bauflächen dargestellt in einem Gesamtumfang von rd. 3,9 ha. Hier wird eine landwirtschaftliche Nebenerwerbshofstelle im Osten der Ortslage erstmalig mit rd. 1,9 ha in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Gleichzeitig werden die Bauflächen südlich der Hofstelle als gemischte Bauflächen dargestellt um diese auf den Privilegierungstatbestand der Landwirtschaft abzustellen und so ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft zu ermöglichen.

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken in Adenbüttel und Rolfsbüttel von der Gemeinde intensiv geprüft. Diese scheiterten allerdings sämtlich, da auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen aktuell sowie in Zeitrahmen des Planungshorizontes eigentumsrechtlich kein Zugriff besteht. Die Eigentümer lehnen entweder einen Verkauf kategorisch ab oder rufen Preisvorstellungen auf, unter denen die Entwicklung eines Baugebietes aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Gemeinde nicht darstellbar ist, sodass zu den gewählten Flächen derzeit keine sinnvollen Alternativen bestehen.

Des Weiteren wird für die Wohnbaufläche und die gemischte Baufläche in Adenbüttel nur ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential ausgewiesen, es wird somit als zulässig erachtet diese Flächen der Landwirtschaft zu entziehen, um das Planungsziel zu erreichen. Zudem war für die Standortentscheidung ausschlaggebend, dass nördlich von Adenbüttel zusätzlich zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auch Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Wald mit besonderen Schutzfunktionen ausgewiesen werden. Der südliche Teil von Adenbüttel wird für ein neues Baugebiet aufgrund der Immissionsproblematik von der K 54 nicht mit erster Priorität verfolgt, da hier voraussichtlich Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten. Am westlichen Ortsrand von Adenbüttel bestehen ebenfalls Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie eine Gasleitung, sodass Siedlungserweiterungen in diese Richtung ebenfalls mit höheren Hürden in der Konfliktbewältigung verbunden wären.

Die Entwicklung der westlich des Änderungsbereiches gelegenen Flächen wäre städtebaulich vorziehen, es besteht bereits ein Bebauungskonzept für dieses Areal, allerdings besteht zumindest mittelfristig keine Möglichkeit einer Umsetzung, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind.

Die Erschließung der Flächen kann über den Mühlenweg und ggf. den Scharnhopsweg erfolgen. Die Gemeinde wird im Zuge der Bebauungsplanung prüfen, ob eine Einbeziehung des Scharnhopsweges unter Würdigung der natur- und landschaftsschutzfachlichen Aspekte sowie eigentumsrechtlich in die Erschließung des ggf. später geplanten Abschnittes des Baugebietes möglich ist. Sollten einem bedarfsgerechten Ausbau zu viele Gründe entgegenstehen, ist eine Einbahnstraßenregelung denkbar. Die Entstehung einer Anbindung an die Kreisstraße wird nicht befürwortet.

Im Zuge der Planung beabsichtigt die Gemeinde Adenbüttel die Kreuzung Mühlenweg, Auf der Heide und Algesbütteler Weg neu zu organisieren. In Vorbereitung der Baugebieterschließung ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Maßnahmen zum Schutz der Straßen treffen wird, sofern diese nicht für Bauverkehr ausgelegt sind.

Eine Einbindung in den ÖPNV besteht durch Haltepunkte auf den Gemeindestraßen Auf der Heide und Hauptstraße direkt nördlich des Änderungsbereiches

Die Ver- Entsorgung kann über Erweiterung und Einbindung in die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches werden durch die Planung Lebensräume der streng geschützten Knoblauchkröte in Anspruch genommen. Daher werden parallel durch einen Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Kompensationsmaßnahmen entwickelt. Diese sehen ggf. die Errichtung eines neuen Laichgewässers im Plangebiet vor. Im Ergebnis soll durch die Planung die Gesamtsituation für die Knoblauchkröte verbessert werden. Es ist erkennbar, dass die Konfliktbewältigung möglich ist.

Das Baugebiet soll großzügig gestaltet werden, im Zuge dessen werden Teile der Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Das verbliebene Kompensationsdefizit wird planextern auszugleichen sein.

Da das Baugebiet in Zukunft den neuen Ortsrand von Adenbüttel bilden wird, wären mit Hinblick auf die vielen unterschiedlichen Eigentümer sowie im Sinne des Landschaftsbildes eine einheitliche Randeingrünung in die Richtungen Osten und Süden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Grundsätzlich wird an dieser Stelle eine vertiefte Auseinandersetzung mit dieser Möglichkeit im Rahmen des anhängigen Bebauungsplans angeregt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe im Ort. Die Erreichbarkeit der angrenzenden Äcker sowie Funktionsfähigkeit der Entwässerungssysteme (Drainagen) ist im Rahmen der Konkretisierung aufrechtzuerhalten, eine Belastung der Vorfluter durch zusätzliches Oberflächenwasser aus dem Änderungsbereich sollte vermieden werden und Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb wie Lärm, Stäube und Gerüche sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren. Durch die Entfernung zu den landwirtschaftlichen Hofstellen ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Problemen zu rechnen.

Direkt angrenzend an die geplante Wohnbaufläche befindet sich ein Raumausstatter bzw. Parkettverleger. Es handelt sich insofern um einen Gewerbebetrieb, der innerhalb von gemischten und dorftypischen Nutzungsstrukturen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen führen wird. Von dieser Grundvoraussetzung geht die Samtgemeinde für die Gesamtheit der dörflichen und gemischt genutzten Ortslage

in Adenbüttel aus. Das Nebeneinander dieser gemischten Nutzungsstrukturen mit Wohngebieten stellt in der Regel keinen unüberwindbaren Konflikt dar, da sich diese Nutzungen auch bereits in der bestehenden Situation in direkter Nachbarschaft zueinander befinden. Einem Nebeneinander der o.g. Gewerbebetriebe und einer gemischten Nutzung ist generell verträglich. Die abschließende Aussage kann auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. der Baugenehmigung getroffen werden.

Denkmale sind für den Änderungsbereich oder in der Umgebung nicht bekannt.

## 2.2 Rolfsbüttel

---

### - Gemischte Baufläche (M)

An der Bergstraße, am nordwestlichen Rand der Ortslage von Rolfsbüttel, soll eine Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Da es sich um das konkrete Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses sowie einer landwirtschaftlichen Halle handelt, wird an dieser Stelle gemischte Baufläche (ca. 0,4 ha) auf Flächen für die Landwirtschaft erstmalig ausgewiesen, damit auf Ebene des Bebauungsplans ein Dorfgebiet entwickelt werden kann. Dies entspricht dem Charakter der bestehenden Bebauung entlang der Gemeindestraße.

Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb. Die Maßnahme dient somit auch der Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Die Erschließung der Flächen kann durch eine geringfügige Verlängerung der Straße und Einbindung in die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Ein Ziel der Planung ist es, dass anfallende Oberflächenwasser im Planbereich zu versickern. Einbindung in den ÖPNV besteht durch Haltepunkte in 300 m Entfernung südöstlich des Änderungsbereiches.

Der Ausgleich erfolgt im Planbereich. Es ist geplant, im nördlichen Teil des Änderungsbereiches eine Streuobstwiese zu pflanzen. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass der Eigentümer sein Grundstück entsprechend eingrünert wird, eine Ortsrandeingrünung ist daher entbehrlich.

Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der Bergstraße soll nach derzeitigem Stand nicht in die Planung einbezogen werden und kann erhalten werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im direkten Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie landwirtschaftlicher Betriebe. Da es sich um die Planung, einer dorfgebietstypischen Nutzung handelt, ist allerdings nicht mit Konflikten zu rechnen. Dennoch wird auf diesen Umstand hingewiesen sowie darauf, dass die Immissionen aus der Landwirtschaft im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind.

Denkmale sind für den Änderungsbereich oder in der Umgebung nicht bekannt.

### - Wohnbaufläche (W)

Im nordöstlichen Bereich von Rolfsbüttel am Kegelbahnsweg soll ein Grundstück für eine Nachverdichtung der Ortslage herangezogen werden. Darüber hinaus wird ein rd. 0,2 ha großes Grundstück in die Änderungsfläche herangezogen. Die Fläche ist vollständig bebaut und in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung soll die Flächenausweisung an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Da eine überwiegend wohnbauliche Nutzung geplant ist, wird auf Flächen für die Landwirtschaft erstmalig Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,7 ha dargestellt.

Für die Wohnbauflächen in Rolfsbüttel nur ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential ausweisen, es wird somit als zulässig erachtet diese Flächen der Landwirtschaft zu entziehen, um das Planungsziel zu erreichen. Für die Standortentscheidung der Wohnbaufläche war zudem ausschlaggebend, dass südlich von Rolfsbüttel zusätzlich zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auch ein Vorbehaltsgebiet für Wald ausgewiesen wird. Der südliche Teil von Rolfsbüttel wird für neue Wohnbauflächen aufgrund der Immissionsproblematik von der K 47 und K 50 nicht mit erster Priorität verfolgt, da hier voraussichtlich Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten. Zudem stellt der Änderungsbereich eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers dar. Zudem bestehen keine Zugriffsmöglichkeiten auf andere Flächen.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung kann über die östlich angrenzende Gemeindestraße sowie über planinterne Verkehrsflächen problemlos sichergestellt werden. Der südliche Teilbereich der Änderungsfläche wird unabhängig über den schmalen Streifen zur Gemeindestraße erschlossen.

Einbindung in den ÖPNV besteht durch Haltepunkte in 400 m Entfernung südwestlich des Änderungsbereiches.

Nördlich des Planbereiches befindet sich eine Hecke aus Feldgehölzen, im Osten, Süden und Westen befindet sich die vorhandene Ortslage von Rolfsbüttel. Auf eine Ortsrandeingrünung kann aus diesen Gründen verzichtet werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb wie Lärm, Stäube und Gerüche sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

In Rolfsbüttel liegen die gewerblichen Betriebe aus dem Installateur- und Heizungsbau in einer Entfernung von ca. 100 m bzw. 250 m zum Änderungsbereich, bestehende Wohnnutzungen liegen näher oder in gleicher Entfernung zu den Emissionsquellen, sodass in dieser Situation ebenfalls nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Nach den Informationen der Samtgemeinde existieren für die Ortslagen von Rolfsbüttel und Adenbüttel im Bestand keine kritischen Konfliktlagen.

Ggf. erforderliche Fachplanungen und Maßnahmen des Immissionsschutzes bleiben darüber hinaus der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Denkmale sind für den Änderungsbereich oder in der Umgebung nicht bekannt.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereiches und dem Wunsch dort möglichst viele Wohneinheiten zu realisieren, wird hinsichtlich der Kompensation der Zugriff auf planexterne Maßnahmen erforderlich sein. Dies ist im Rahmen der anhängigen Bebauungsplanung abschließend zu regeln.

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Fläche aktuell zur Herstellung von Silage herangezogen. Da somit Grünland in Rolfsbüttel zur Planung herangezogen wird, sollte zur Erhaltung von ortsnahen Grünflächen versucht werden im Rahmen der Kompensation Ackerland in Grünland umzuwandeln.

## **2.3 Denkmalschutz**

In den Planbereichen sind keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisar-

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

chäologen oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege 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).

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Abfallbewirtschaftung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Abfallbewirtschaftungs- und -gebührensatzung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

### Adenbüttel

Im Rahmen der Bebauungsplanung befindet sich die Gemeinde Adenbüttel in enger Abstimmung mit dem Wasserverband zur Entwicklung des neuen Wohngebietes und der gemischten Bauflächen.

Hierzu soll allerdings bereits zum Umsetzungsbeginn im Süden des Änderungsbereiches ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken hergestellt werden, damit das Oberflächenwasser im Freigefälle dorthin abgeleitet werden kann.

Das Schmutzwasser kann im Freigefälle entweder in den Mühlenweg oder in die Gemeinestraße auf der Heide in die Kanalisation eingeleitet werden.

### Rolfsbüttel

Ob eine ordnungsgemäße Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich in dem Änderungsbereich An dem Kegelbahnsweg möglich ist, muss über ein Bau-Grundgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen werden. Sollte keine Versickerung möglich sein, besteht das Erfordernis das Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal, ggf. mit einer Regenrückhaltung, in den nördlich liegenden Vorfluter abzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation, die in dem Kegelbahnsweg liegt, eingeleitet werden. Ggf. ist die Ableitung des in den Haushalten anfallenden Schmutzwassers in einem Freigefällekanal nicht möglich, so dass diese über eine Druckentwässerung (privat) an den Kanal angeschlossen werden müssen.

Für den Änderungsbereich an der Bergstraße kann das anfallende Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, es ist auf dem Grundstück ggf. zurückzuhalten und zu versickern, falls ein Anschluss an eine Vorflut nicht möglich ist.

Das anfallende Schmutzwasser kann nur über einen Druckentwässerungsanschluss (privat) an die Kanalisation angeschlossen werden.

## **3.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung sollen entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

### 3.1 Einleitung

---

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

#### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Mit der vorliegenden 7. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes soll in der Gemeinde Adenbüttel die Wohnentwicklung für die kommenden Jahre planungsrechtlich gesteuert werden. Dazu werden in Rolfsbüttel ca. 0,4 ha gemischte Baufläche sowie ca. 0,7 ha Wohnbaufläche die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren. Des Weiteren wird in Adenbüttel durch die Darstellung von ca. 3,2 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha gemischte Baufläche die Entwicklung eines neuen Baugebietes planungsrechtlich vorbereitet. Gleichzeitig wird im nördlichen Änderungsbereich eine bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbshofstelle mit rd. 1,9 ha erstmalig neu als gemischte Baufläche miterfasst.

Zu diesem Zweck werden drei intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

Darüber hinaus sollen rd. 0,2 ha gemischte Bauflächen an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden und als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

#### 3.1.2 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 <sup>3)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>4)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>5)</sup> <sup>6)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn und der Waldfunktionenkarte abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Das heißt, Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung orientieren sich an den grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan.

Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene, so dass auf detaillierte Bilanzierungen verzichtet wird. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung

---

<sup>3)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>4)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>5)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>6)</sup> DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele und planungsrechtlichen Gegebenheiten zulässig und durchführbar ist.

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn <sup>7)</sup>
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet sowie Ergebnisse aus Fachuntersuchungen, sofern diese bereits vorgelegen haben.

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

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

#### **Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung verzichtet die Samtgemeinde auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser, etc.). Erforderlichenfalls erfolgt eine Abschätzung auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften und Normen. 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. Ergebnisse aus bestehenden Fachgutachten aus den verbindlichen Bauleitplänen wurden aber bereits zur Grundlage der Abwägung gemacht.

#### **3.2.1 Bestand**

---

##### **a) Arten und Lebensgemeinschaften**

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan

---

<sup>7)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Durch die Flächennutzungsplanung werden die Eingriffe lediglich vorbereitet. Die Art und insbesondere das Maß der tatsächlichen Nutzung werden erst zu einem späteren Zeitpunkt konkret bekannt sein. Insofern wird hier nur abgeschätzt, ob die Eingriffe grundsätzlich so gestaltet werden können, dass nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben. Für alle Änderungsbereiche ist davon auszugehen, dass mit baubedingten Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften gerechnet werden muss. Bei der Änderungsfläche 2 im Rolfsbüttel handelt es sich lediglich um eine Anpassung an die bestehende Situation. Die geplante Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gesichert und baulich vorgeprägt, insofern ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung der verbindlichen Bauleitplanung keinerlei neue Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Vielmehr ist mit der Darstellung der Wohnbaufläche und dementsprechend mit der Festsetzung des Wohngebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit einem geringeren Versiegelungsgrad als bei den gemischten Bauflächen zu rechnen.

Darüber hinaus können Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut voraussichtlich so gestaltet werden, dass nach Abschluss der Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Der Änderungsbereich in Adenbüttel verfügt nach dem Landschaftsrahmenplan nur über eine Grundbedeutung für das Schutzgut. Lediglich der südwestlich befindliche Scharnhopsweg stellt mit seiner Alleereihe aus alten Feld- und Obstgehölzen einen Bereich mit hoher Bedeutung für das Schutzgut dar. Sollte im Rahmen der Bebauungsplanung eine Einbeziehung zur Erschließung erforderlich werden, sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation erforderlich, sollte die ökologische Funktion im Rahmen dessen nicht erhalten werden können. Darüber hinaus konnten Bereiche hoher Schutzzwecke nicht festgestellt werden.

Der Änderungsbereich in Adenbüttel erfasst kartierte Landlebensräume der Knoblauch-Kröte, hierbei handelt es sich um eine gefährdete und streng geschützte Art. Daher werden parallel durch einen Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Kompensationsmaßnahmen (CEF) für die Bebauungsebene entwickelt. Diese sehen ggf. die Errichtung eines neuen Laichgewässers im Änderungsbereich vor, hierdurch soll verhindert werden, dass die Kröten jedes Jahr nach Norden über zwei Straßen zu ihrem Laichgewässer, den Feuerlöschteich, ziehen müssen. Diese Maßnahmen sind durch geeigneten Individuen-Schutz (Fangzäune) zu flankieren. Im Ergebnis soll durch die Planung die Gesamtsituation für die Knoblauchkröte verbessert werden. Es ist erkennbar, dass die Konfliktbewältigung möglich ist.

Der biologische Fachbeitrag im Rahmen der Bebauungsplanung hat außerdem zu Tage gefördert, dass für einen Teilbereich der Änderungsfläche auch Arten der Avifauna von der Entwicklung betroffen sind. Es wird auf dieser Grundlage davon ausgegangen, dass sich Brutplätze der Offenland Vogelarten sowie der Übergangsbereiche im Änderungsbereich befinden. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Änderungsbereiche in Rolfsbüttel besitzen nur eine Grundbedeutung für das Schutzgut, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Hinweise auf das Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützte Arten in den Änderungsbereichen oder den umgebenden Flächen haben sich weder nach Auswertung des Kartenmaterials noch im Rahmen der Vor-Ort Begehungen ergeben.

Ausnahme bildet der vorhandene Gehölzstreifen im Änderungsbereich an der Bergstraße in Rolfsbüttel (M). Hier konnte im Rahmen einer Potentialabschätzung das Vorkommen streng geschützter Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, sodass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine Bestandserfassung vorgenommen wird, um artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände auszuschließen.

## **b) Boden**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map- Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan

Durch die 7. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes werden in Adenbüttel und Rolfsbüttel, Eingriffe in das Schutzgut Boden im Umfang von insgesamt ca. 6,5 ha vorbereitet, ohne jedoch das tatsächliche Maß des Eingriffes oder den Zeitpunkt zu kennen. Die Flächen des im Bestand erfassten landwirtschaftlichen Betriebes werden nicht mitbetrachtet.

Die Gefährdung der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtungen in den Änderungsbereichen wird in den interaktiven Karten des niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) als gering bis mäßig bewertet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Flächen wird als gering bis mittel eingestuft. Das landwirtschaftliche Ertragspotential (Fruchtbarkeit) der Böden ist gering.

Grundsätzlich ist bei der Überbauung durch Verkehrsflächen und Gebäuden mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen. Dies wird im Rahmen der gemischten Baufläche aufgrund der höheren Versiegelungsgrade deutlich stärker zum Tragen kommen. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung auch mit Aufwertungen bezüglich des Schutzgutes Boden durch Ausgleichsmaßnahmen und die Entstehung von Hausgärten zu rechnen. Dies entspricht einer Funktionsverbesserung gegenüber einer intensiven landwirtschaftlichen Produktionsfläche. Auch die Stoffeinträge werden durch die Umnutzung reduziert.

## **c) Wasser**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map- Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000

Oberflächengewässer sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. In Adenbüttel befinden sich ca. 150 m südwestlich des Planbereiches ein Fischteich und ein landwirtschaftlicher Graben. Bei beiden handelt es sich jedoch nicht um natürliche Gewässer.

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Im Zuge dessen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen,

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

da diese Bereiche dem Naturhaushalt langfristig entzogen werden und ein Stoffaustausch fast vollständig unterbunden wird.

Diese Beeinträchtigungen sollten im Rahmen geeigneter Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich minimiert werden (Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken, Maß der baulichen Nutzungen auf das Notwendige reduzieren).

#### **d) Luft/ Klima**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan

Großklimatisch betrachtet liegt die Samtgemeinde Papenteich gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem Bereich des Weser-Aller-Flachlandes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Baugebiete ausüben.

Für den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung verfügen die Änderungsbereiche nur über eine Grundbedeutung, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

Da durch die Überbauung die natürlichen stofflichen Wechselwirkungen Boden – Wasser – Arten weitestgehend unterbunden werden, sollte im Rahmen möglich Ausgleichsmaßnahmen optimalerweise auf Entsiegelungen zurückgegriffen werden. Dies wäre auch klimatisch betrachtet wünschenswert.

#### **e) Landschaft/ Landschaftsbild**

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden, dieses ist im Landschaftsrahmenplan als "Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit" beschrieben. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft.

Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Lediglich der Änderungsbereich in Adenbüttel stellt nach dem Landschaftsrahmenplan einen Bereich mit mittlerer Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar. Die Bedeutung bezieht sich aller Voraussicht nach überwiegend auf die Allee am Scharnhopsweg, da die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes intensiv genutzt werden.

Der Samtgemeindeentwicklungsplan weist für den Bereich eine bedingte Eignung für die Erholung, teilweise das Vorhandensein von Grünland (im westlichen Bereich) sowie angrenzende Feldhecken aus. Des Weiteren ist der Zielschwerpunkt für diese Flächen den Landschaftsraum für das Landschaftserleben und die Erholung aufzuwerten.

Die Änderungsbereiche in Rolfsbüttel weisen nur eine Grundbedeutung für dieses Schutzgut auf.

#### **f) Schutzgut Mensch**

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- DIN 18005
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Für die erstmals für bauliche Inanspruchnahmen bzw. erneute Inanspruchnahme vorbereiteten Flächen ist bei der weiteren Realisierung auf einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu achten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Realisierung bestehen hinreichende Möglichkeiten die Planung so zu gestalten, dass das Schutzgut Mensch angemessen beachtet ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Dabei ist hinsichtlich der Emissionen der Landwirtschaft klarzustellen, dass diese im ortsüblichen Maße hinzunehmen sind.

#### **g) Kultur- und Sachgüter**

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises.

Die bekannten Denkmale sind auf einer Beikarte zum Flächennutzungsplan dargestellt. Denkmale sind für die Änderungsbereiche nicht bekannt.

Darüber hinaus ist bei jeglichen baulichen Maßnahmen darauf zu achten, dass Hinweise auf archäologische Bodenfunde gesichert und dem zuständigen Denkmalpfleger mitgeteilt werden. Die Vorgehensweise dient der angemessenen Beachtung der archäologischen Denkmalpflege.

### 3.2.2 Entwicklungsprognose

---

Im Rahmen der Planung werden Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter ausgelöst, auch wenn der Flächennutzungsplan keine konkreten Auswirkungen entfaltet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind voraussichtlich als erheblich zu beurteilen.

Allerdings ist durch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen der anhängigen Bebauungspläne davon auszugehen, dass die teilweise erheblichen Eingriffe kompensiert werden können und erhebliche Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter nicht verbleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es für diese Änderungsbereiche bei der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen im unbeplanten Außenbereich. Vorhaben, wie die erfasste bestehende landwirtschaftliche Hoffläche, wären nach wie vor nur im Rahmen der Privilegierung gem. § 35 BauGB zulässig.

### 3.2.3 Wechselbeziehungen

---

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

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Wasserbiotope gebundene Fauna hat andere Lebensraumsprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biototyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Bodenstruktur beeinflusst über die Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser und Stoffeinträgen die Qualität des Grundwassers.

Die dezidierte Darstellung von schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist dann von Bedeutung, wenn die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes abhängig ist von den intensiven Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Der vorliegende Gebietscharakter lässt keine Rückschlüsse auf derartige Wechselbeziehungen zu.

### **3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

Es werden im Umfang von 4,1 ha Wohnbauflächen und ca. 4,3 ha gemischte Bauflächen erstmalig dargestellt. Bei den gemischten Bauflächen ist über rd. 1,9 ha eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle erfasst.

Die Eingriffsregelung wird hier abschließend bei der weiteren Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Es ist darauf zu achten, dass die Eingriffsregelung in angemessenem Umfang beachtet wird. Am Übergang zur freien Landschaft ist auf eine adäquate Einbindung in das Landschaftsbild zu achten. Dem Immissionsschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen kann durch die Entwicklung einer Hecke am Ostrand Rechnung getragen werden.

### **3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken in Adenbüttel und Rolfsbüttel von der Gemeinde intensiv geprüft. Diese scheiterten allerdings sämtlich, da auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen aktuell sowie in Zeiträumen des Planungshorizontes eigentumsrechtlich kein Zugriff besteht. Die Eigentümer lehnen entweder einen Verkauf kategorisch ab oder rufen Preisvorstellungen auf, unter denen die Entwicklung eines Baugebietes aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Gemeinde nicht darstellbar ist, sodass zu den gewählten Flächen derzeit keine sinnvollen Alternativen bestehen.

#### Adenbüttel

Des Weiteren wird für die Wohnbaufläche und die angrenzende gemischte Baufläche in Adenbüttel nur ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential ausweisen, es wird somit als zulässig erachtet diese Flächen der Landwirtschaft zu entziehen, um das Planungsziel zu erreichen. Zudem war für die Standortentscheidung ausschlaggebend, dass nördlich von Adenbüttel zusätzlich zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auch Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Wald mit besonderen Schutzfunktionen ausgewiesen werden. Der südliche Teil von Adenbüttel wird für ein neues Baugebiet aufgrund der Immissionsproblematik von der K 54 nicht mit erster Priorität verfolgt, da hier voraussichtlich Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten. Am westlichen Ortsrand von Adenbüttel bestehen ebenfalls Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie eine Gasleitung, sodass Siedlungserweiterungen in diese Richtung ebenfalls mit höheren Hürden in der Konfliktbewältigung verbunden wären.

Die Entwicklung der westlich des Änderungsbereiches gelegenen Flächen wäre städtebaulich vorziehen, es besteht bereits ein Bebauungskonzept für dieses Areal, allerdings besteht zumindest mittelfristig keine Möglichkeit einer Umsetzung, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sieht der parallel aufzustellende Bebauungsplan kurzfristig nur eine Entwicklung der Flächen im östlichen Bereich des Mühlenwegs vor. Ungeachtet dessen wird am Umfang des Änderungsbereiches festgehalten, da mittelfristig diese Flächen für diese Art der Bodennutzung herangezogen werden sollen. Aufgrund der besonderen Bedeutung des westlichen Teils des Areals für das Landschafts- und Ortsbild wird sich die kurzfristige Befriedigung der Baulandnachfrage nach dem derzeitigen Planungsstand vorerst auf den Bereich direkt am Mühlenweg beschränken, um die Eingriffe in dieses Schutzgut zu minimieren.

Mittel- bis langfristig muss es allerdings das Ziel der Gemeinde sein, an dieser Stelle mit einem weiterentwickelten Konzept die Lücke zwischen diesem Teil von Adenbüttel und dem Ortskern zu schließen, um band- bzw. fingerartige Siedlungsentwicklungen in die offene Landschaft zu vermeiden.

### Rolfsbüttel

Für die Wohnbaufläche in Rolfsbüttel wird nur ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential ausweisen, es wird somit als zulässig erachtet diese Flächen der Landwirtschaft zu entziehen, um das Planungsziel zu erreichen. Für die Standortentscheidung der Wohnbaufläche war zudem ausschlaggebend, dass südlich von Rolfsbüttel zusätzlich zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auch ein Vorbehaltsgebiet für Wald ausgewiesen wird. Der südliche Teil von Rolfsbüttel wird für neue Wohnbauflächen aufgrund der Immissionsproblematik von der K 47 und K 50 nicht mit erster Priorität verfolgt, da hier voraussichtlich Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten. Zudem stellt der Änderungsbereich eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers dar. Zudem bestehen keine Zugriffsmöglichkeiten auf andere Flächen.

Bei dem bisher im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Grundstück in Rolfsbüttel handelt es sich um eine bauleitplanerische Sicherung der vorhandenen Bebauung mit Wohnnutzung. Alternative Standorte sind nicht vorhanden.

Bei den gemischten Bauflächen an der Bergstraße handelt es sich um ein Vorhaben des Eigentümers, auf seinem Grundstück ein Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Lagerhalle zu errichten. Dies steht den städtebaulichen Vorstellungen der Samtgemeinde als Träger der Flächennutzungsplanung nicht entgegen. Sinnvolle Standortalternativen bestehen somit nicht.

Alternativen hinsichtlich der Bauflächenart existieren nicht, da mit der Planung auf die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken reagiert wird. Lediglich an der Bergstraße bereitet die vorliegende Aufstellung das konkrete Vorhaben eines Wohngebäudes mit landwirtschaftlicher Halle vor. Die gewählten Bauflächentypen entsprechen zudem den in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen. Der Umfang der Bauflächen orientiert sich an einer sinnvollen städtebaulichen Größe, die den jeweiligen Ortslagen angepasst ist.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Aufbauend auf Vor-Ort-Bestandsaufnahmen erfolgte daneben eine grobe Abschätzung des Eingriffs. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben. Ein aktueller Landschaftsplan liegt nicht vor.

Die Erstellung von Fachgutachten war auf der hier vorliegenden Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Durch die 7. Änderung der Neufassung des Flächennutzungsplans soll die Ausweisung der Baugebiete für die kommenden Jahre in Adenbüttel und Rolfsbüttel erfolgen. Die

Grünordnung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend abgearbeitet, ggf. ergibt sich im Rahmen dessen das Erfordernis, einen grundpflegerischen Begleitplan aufzustellen.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen die naturräumlichen Schutzgüter wie Wasser und den Boden. Für den Menschen ist ein ausreichender Immissionschutz gegenüber den Emissionen der Landwirtschaft von Bedeutung. Die konkrete Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffstatbestandes erfolgt auf den weiteren Planungsebenen bzw. im Genehmigungsverfahren. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wird damit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert, da eine weiterführende Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanung mangels Festsetzungen nicht erfolgen kann.

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

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Mit der vorliegenden 7. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes soll in der Gemeinde Adenbüttel die Wohnentwicklung für die kommenden Jahre planungsrechtlich gesteuert werden. Dazu werden in Rolfsbüttel ca. 0,4 ha gemischte Baufläche sowie ca. 0,7 ha Wohnbaufläche die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren. Des Weiteren wird in Adenbüttel durch die Darstellung von ca. 3,2 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha die Entwicklung eines neuen Baugebietes planungsrechtlich vorbereitet. Gleichzeitig wird eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle mit rd. 1,9 ha erstmalig im Flächennutzungsplan mit gemischten Bauflächen erfasst.

Zu diesem Zweck werden drei intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

Darüber hinaus sollen rd. 0,2 ha gemischte Bauflächen an die örtlichen Verhältnisse angepasst und als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Im Ergebnis sind hierdurch teilweise erhebliche Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu erwarten. Insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser werden im Bereich erstmaliger Überbauungen stark überformt und der natürliche Stoffaustausch wird unterbunden. Es sind ebenfalls in einigen Teilbereichen intensive Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie in die Landschaft zu erwarten.

Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen. Nach Beurteilung der Bestandssituation im Maßstab, die der Flächennutzungsplanung gerecht wird, ergeben sich keine Probleme, die nicht bewältigt werden können.

#### 4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die vorgesehenen Änderungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan ein. Für die Fläche, die erstmals einer baulichen Inanspruchnahme zugeführt werden soll, wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze die erforderliche technische Infrastruktur sichern kann.

#### 5.0 Flächenbilanz

Gebietskategorie	Fläche	Anteil
Gemischte Baufläche (Adenbüttel)	3,9 ha	46 %
<i>davon Bestand:</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>23 %</i>
Wohnbaufläche (Adenbüttel)	3,2 ha	38 %
Gemischte Baufläche (Rolfsbüttel)	0,4 ha	5 %
Wohnbaufläche (Rolfsbüttel)	0,9 ha	11 %
<b>Änderungsbereiche</b>	<b>8,4 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Ausgleichsmaßnahmen

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** regt in der Stellungnahme vom 18.07.2018 an, den Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen an einem anderen Ort durchzuführen (z. B. Extensivierung, Renaturierung, Wiedervernässung, Entsiegelung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenab- und -auftrag zu vermeiden.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist mit Schreiben vom 24.07.2018 auf Folgendes hin:

Grundsätzlich weisen wir in Bezug auf die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen auf die größtmögliche Schonung von noch unversiegelten Flächen, insbesondere Ackerflächen, hin. Um an dieser Stelle eine weitere Belastung landwirtschaftlicher Nutzfläche zu vermeiden, empfehlen sich die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen auf solchen Flächen, die Entsiegelung von Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen. Wir bitten eindringlich darum, solche Varianten bereits jetzt für die verbindliche Bauleitplanung in Betracht zu ziehen.

Hinsichtlich der geplanten Ortsrandeingrünungen merken wir an, dass diese in ausreichendem Abstand zu den Ackerflächen anzulegen sind, um eine Beschattung der Ackerflächen sowie das Hereinwachsen von Wurzelwerk möglichst gering zu halten. Ebenso sind regelmäßige Pflegeschritte erforderlich, die eine Bewirtschaftungsschwernis durch herüberragende Äste zu vermeiden. Ebenso bitten wir darum, die Empfehlungen der LWK Niedersachsen zu geeigneten Kulturarten im Hinblick auf phytosanitäre Aspekte zu berücksichtigen.

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

### - Naturschutz/ Landschaftspflege

Die **Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände (KONU)** regt mit Schreiben vom 26.08.2018 für den Änderungsbereich in Adenbüttel an, die Bäume und Sträucher am westlich gelegenen Schotterweg "Auf der Heide" sowie an der östlich gelegenen Straße "Zur Mühle" möglichst zu erhalten und dabei insbesondere die stärksten Bäume zu belassen.

Wir wissen aus eigener Beobachtung, dass die Baum-Strauchhecke, die an der Nordseite der Bergstraße liegt, von Nachtigall und Neuntöter genutzt wird. Deshalb sollte im nachrangigen Verfahren darauf geachtet werden, diese möglichst zu schonen, indem die Arbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden und der Teil, der ggf. für die Zufahrt entfernt werden muss, möglichst gering gehalten und kompensiert wird.

### - Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** nimmt mit Schreiben vom 23.07.2018 wie Folgt Stellung:

Sollten Druckentwässerungen erforderlich sein, sind die Hauspumpwerke Privateigentum. Das Druckentwässerungsnetz des Verbandes endet mit dem Druckentwässerungsgrundstücksanschluss einen Meter hinter Grundstücksgrenze. Die Beschaffung, Bau und Betrieb des erforderlichen Hauspumpwerks obliegt den Bauherren.

Mit Schreiben vom 26.07.2018 weist der **Unterhaltungsverband Oker** darauf hin, dass durch die Planungen die Belange als Gewässerunterhaltungspflichtiger für den Frankenmoorgraben und den Rolfsbütteler Graben betroffen sind, die für die Entwässerung der beplanten Flächen dienen. Beide Gewässer haben bei Starkniederschlägen schon heute eine nicht ausreichende Abführungskapazität für das Niederschlagswasser. Durch die Planungen kommt es zu weiteren erheblichen Versiegelungen sowohl in Rolfsbüttel, insbesondere aber in Adenbüttel. Sollte der Flächennutzungsplan in der vorgelegten Form beschlossen werden, müssen in den Bebauungsplänen Regelungen für die Hochwasserrückhaltung getroffen werden.

Mit Schreiben vom 04.07.2018 wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom** befinden. 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.

Das sich im Bereich der Änderungsflächen Versorgungsleitungen für Gas, deren Lage aus dem beigefügten Planwerk ersichtlich ist befinden, teilt die **LSW Netz GmbH** mit Schreiben vom 23.05.2019 mit. Hierbei handelt es sich um eine Gasleitung in der Bergstraße im 1. Änderungsbereich in Rolfsbüttel sowie eine Gasleitung in der Straße Mühlenweg in Adenbüttel.

Diese Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel und Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Helmut Arlet (05371 802-2321) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

**- Altstandorte/ Altlasten****- Erdfallgefährdung**

Mit Schreiben vom 18.07.2018 gibt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** folgende Stellungnahme ab:

Die Planungsfläche in Adenbüttel - OT Rolfsbüttel, Kegelbahnsweg liegt im Bereich der Hochlage des Salzstockes Rolfsbüttel. In diesem Planungsbereich sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsgebiet sowie in der Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben in diesem Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Bauwerkskonstruktionen sollten in diesem Bereich so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle "Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten" herangezogen werden.

**- Immissionsschutz**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gibt mit dem Schreiben vom 15.10.2018 folgende Hinweise:

Die Teilflächen in Rolfsbüttel befinden sich beide in einem Hubschraubernachtfluggeschwindigkeitskorridor und innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange spätere bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

**- Kampfmittelbeseitigung**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, RD Hameln-Hannover weist in seiner Stellungnahme vom 30.10.2018 darauf hin, dass aufgrund mangelnder Informationen (Luftbilddatenauswertung, Sondierung) eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nicht bescheinigt werden kann, es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Ein konkreter Hinweis auf eine Belastung der Flächen durch Abwurfkampfmittel oder Munitionsreste besteht aber nicht.

---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

---

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Offenlage in der Zeit vom 29.06.2018 bis 27.07.2018 durchgeführt.

### **7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 28.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.07.2018 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

### **7.3 Öffentliche Auslegungen**

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.10.2018 bis zum 12.11.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 11.10.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

#### **- Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 16.04.2019 bis zum 24.05.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 15.04.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

---

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Mit der vorliegenden 7. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes soll in der Gemeinde Adenbüttel die Wohnentwicklung für die kommenden Jahre planungsrechtlich gesteuert werden. Dazu werden in Rolfsbüttel ca. 0,4 ha gemischte Baufläche sowie ca. 0,7 ha Wohnbaufläche die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren. Des Weiteren wird in Adenbüttel durch die Darstellung von ca. 3,2 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha gemischte Bauflächen die Entwicklung eines neuen Baugebietes planungsrechtlich vorbereitet. Gleichzeitig wird eine landwirtschaftliche Hofstelle im Bestand mit rd. 1,0 ha als gemischte Baufläche erfasst. Darüber hinaus sollen

rd. 0,2 ha gemischte Bauflächen an die örtlichen Verhältnisse angepasst und als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

## **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

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

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist mit den Änderungen planungsrechtlich eine erstmalige Versiegelung verbunden. Die überplanten Flächen schließen allerdings allesamt an die bestehende Bebauung an.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird dem bestehenden Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in der Region Rechnung getragen. Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch auftretende Neuversiegelungen kommen.

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

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zur Rechtswirkung und zum Verhältnis zur verbindlichen Bauleitplanung, zum Artenschutz, Landschaftsschutz und Naherholung, zur Ortsplanung, zum Immissionsschutz, zur Untersuchungstiefe, zur Raumordnung, zur verkehrlichen Erschließung, zur Ver- und Entsorgung, zu den Belangen der Landwirtschaft, zu bestehenden Gehölzstrukturen, zum Bodenschutz und zu den Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorgebracht. Die vorgetragenen Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 7.0 der Begründung zu entnehmen.

### Rechtswirkung und Verhältnis zur verbindlichen Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan bindet das Handeln der Verwaltungen und definiert die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen, er hat in den meisten Fällen keine konkreten Auswirkungen bzw. schafft kein Baurecht. Eigentumsverhältnissen kommt in der Bauleitplanung nur eine nachgeordnete Rolle zu. Unabhängig davon ist zur Realisierung des Baugebietes der Zugriff auf die Flächen vom Erschließungsträger

sicherzustellen. Die Gemeinde befindet sich hierzu in Verhandlungen mit den Eigentümern. Anregungen und Kritik zum anhängigen Bebauungsplan "Mühlenblick" der von der Gemeinde Adenbüttel aufgestellt wird sowie zum Bebauungsentwurf können grundsätzlich nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans diskutiert werden.

#### Artenschutz

##### - **Adenbüttel**

Für das Baugebiet wurde im Rahmen des anhängigen Bebauungsplans bereits ein biologischer Fachbeitrag erstellt, welches die Grundlage entsprechender Ausgleichsmaßnahmen bilden wird. Diese Informationen wurden auch im Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zur Grundlage der Abwägungsentscheidung gemacht. Unter Bezugnahme auf die Abstimmung der Gemeinde mit der unteren Naturschutzbehörde ist erkennbar, dass die Konflikte zu bewältigen sein werden.

Die Hinweise hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Allee am Scharnhopsweg und des Gehölzbestandes am Mühlenweg wurden zur Beachtung für die verbindliche Bauleitplanung in den Begründungstext aufgenommen.

##### - **Rolfsbüttel**

Die Gemeinde wird im Rahmen der Bebauungsplanung eine artenschutzfachliche Untersuchung der Flächen durchführen lassen, falls dies als erforderlich erachtet wird. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird die Einholung von Fachgutachten nicht als notwendig angesehen, u.a. da sich die Flächen im unmittelbaren Siedlungsbereich befinden.

#### Landschaftsschutz und Naherholung

Aufgrund von Stellungnahmen im Verfahren besitzen die Bereiche am Mühlenweg und am Scharnhopsweg für die Bevölkerung eine Bedeutung für die Naherholung. Dies gilt aber nicht die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsgebietes. Die Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes mit nur wenigen zusätzlichen Verkehren führt erfahrungsgemäß nicht zu einer Entwertung des Areals von Adenbüttel für die Naherholung. Dementsprechend weist der Bereich nach dem Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich nur eine bedingte Eignung des Plangebietes und seiner Umgebung für die Naherholung auf.

Die Ackerflächen weisen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf. Der Scharnhopsweg und der bestehende Ortsrand sind mit einer mittleren Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild zu beurteilen. Hohe oder gar sehr hohe Bedeutungen bleiben Bereichen größter Schutzzwecke wie beispielsweise Landschaftsschutzgebieten vorbehalten.

Grundsätzlich ergeben sich aber aus der vorliegenden Änderung der Flächendarstellung auch hinsichtlich des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes keine unüberwindbaren Konflikte, sodass an der Darstellung festgehalten wird.

#### Ortsplanung

Eine eingehende Prüfung durch die Gemeinde Adenbüttel hinsichtlich der Potentiale zur Nachverdichtung in Rolfsbüttel und Adenbüttel verlief erfolglos. Auf Grundstücke, die sich für eine entsprechende Lückenbebauung eignen würden besteht derzeit keine Zugriffsmöglichkeit, die Eigentümer haben signalisiert, dass sie an einem Verkauf der Grundstücke nicht interessiert sind.

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Somit ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen alternativlos, um der Verpflichtung der nachzukommen gem. § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Da weder Adenbüttel noch Rolfsbüttel im Raumordnungsprogramm eine zentrale bzw. teilzentrale Funktionszuweisung zugeordnet wird geschieht dies in einem angemessenen, zurückhaltenden Umfang nach den Gesichtspunkten der Eigenentwicklung.

Für die Standortentscheidungen war ausschlaggebend, dass nördlich von Adenbüttel zusätzlich zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auch Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Wald mit besonderen Schutzfunktionen ausgewiesen werden. Der südliche Teil von Adenbüttel wird für ein neues Baugebiet aufgrund der Immissionsproblematik von der K 54 nicht mit erster Priorität verfolgt, da hier voraussichtlich Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten. Am westlichen Ortsrand von Adenbüttel bestehen ebenfalls Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie eine Gasleitung, sodass Siedlungserweiterungen in diese Richtung ebenfalls mit höheren Hürden in der Konfliktbewältigung verbunden wären.

Südlich von Rolfsbüttel ist zusätzlich zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auch ein Vorbehaltsgebiet für Wald ausgewiesen. Der südliche Teil von Rolfsbüttel wird für neue Wohnbauflächen aufgrund der Immissionsproblematik von der K 47 und K 50 nicht mit erster Priorität verfolgt, da hier voraussichtlich Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten. Zudem stellen die Änderungsbereiche eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers dar. Es bestehen keine Zugriffsmöglichkeiten auf andere Flächen.

Bei der gemischten Baufläche an der Bergstraße handelt es sich um ein Vorhaben des Eigentümers, auf seinem Grundstück ein Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Lagerhalle zu errichten. Dies steht den städtebaulichen Vorstellungen der Samtgemeinde als Träger der Flächennutzungsplanung nicht entgegen. Sinnvolle Standortalternativen bestehen somit nicht.

Die Planungen tragen dazu bei, band- bzw. fingerartige Siedlungsentwicklungen in die offene Landschaft zu vermeiden.

#### Immissionsschutz

Die Änderungsbereiche befinden sich im Einwirkungsbereich von Handwerks- sowie Landwirtschaftsbetrieben, daher wurde im Planverfahren darauf hingewiesen, dass mit entsprechenden Gewerbeimmissionen zu rechnen ist. Aufgrund der Entfernung der Betriebe zu den Änderungsflächen sowie mit Hinblick auf die dorftypische Gemengelage im Bestand ist allerdings davon auszugehen, dass dies nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung enthält auch die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Ortslagen von Adenbüttel und Rolfsbüttel. Hierzu ist auszuführen, dass das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen kein grundsätzliches Problem darstellt, wenn sich diese auf einen dorftypischen Umfang beschränkt. Auch in Dorfgebieten gehört das Wohnen zu den Hauptnutzungen. Grundsätzlich ist durch die Entfernung der Wohnbauflächen zu Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen herbeigeführt werden.

#### Untersuchungstiefe

Die vielfach geforderte Untersuchungstiefe in den Planverfahren ist dem Planwerk des Flächennutzungsplans unangemessen und bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung ist lediglich zu prüfen, ob die

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

geplante Inanspruchnahme der Flächen grundsätzlich möglich ist und zu erwartende Konflikte bewältigt werden können. Somit wird auf die Einholung von Fachgutachten im Rahmen der Flächennutzungsplanung verzichtet, allerdings werden entsprechende Erkenntnisse der Bebauungsplanaufstellung soweit vorhanden in die vorbereitende Bauleitplanung einbezogen.

Nach Auffassung der Samtgemeinde verfügt der Umweltbericht auch hinsichtlich des Schutzgutes Boden über eine ausreichende Darstellungstiefe für die Flächennutzungsplanung. Das einschlägige Kartenmaterial wurde zur Beurteilung herangezogen und ist im Umweltbericht aufgeführt. Das gilt auch für die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden.

### Raumordnung

Die nun in der Darstellung ausgewiesenen ca. 3,2 ha Wohnbaufläche und rd. 2,0 ha gemischte Baufläche in Adenbüttel ermöglichen theoretisch rd. 49 Wohneinheiten, was dem Bedarf von ungefähr 10 Jahren entspricht. Allerdings plant die Gemeinde derzeit nur die Realisierung eines kleineren Abschnittes und wird erforderlichenfalls mit dem Regionalverband (Träger der Regionalplanung) eine entsprechende Vereinbarung abschließen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die Vorgaben der Raumordnung eingehalten.

Nach den Angaben der Gemeindeverwaltung sind die vorhandenen Infrastrukturen in Adenbüttel, und damit auch die Ausstattung an Kinderbetreuungsplätzen, in ausreichendem Maße vorhanden und werden bedarfsgerecht ausgebaut. Dies stellt eine der erforderlichen Rahmenbedingungen für die vorliegende Ausweisung neuer Bauflächen dar. Die hinzukommende Wohnbevölkerung wird auch dazu beitragen, dass die Versorgungsstrukturen langfristig erhalten werden können.

### Erschließung

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sieht der parallel aufzustellende Bebauungsplan in Adenbüttel nur eine Entwicklung der Flächen im südlichen Bereich des Mühlenwegs, östlich der vorhandenen Bebauung vor. Ungeachtet dessen wird am Umfang des Änderungsbereiches festgehalten, da es mittel- bis langfristig sinnvoll ist, diese Flächen nicht von einer Baugebietsentwicklung auszuschließen. Daher ist derzeit eine Erschließung der Flächen vom Mühlenweg Gegenstand der Planungen.

Die Gemeinde wird im Zuge der Bebauungsplanung prüfen müssen, ob eine Einbeziehung des Scharnhopsweges unter Würdigung der natur- und landschaftsschutzfachlichen Aspekte sowie eigentumsrechtlich in die Erschließung des ggf. späteren Abschnitts des Baugebiets möglich ist. Sollten einem bedarfsgerechten Ausbau zu viele Gründe entgegenstehen, ist eine Einbahnstraßenregelung denkbar. Die Entstehung einer neuen Tangente wird nicht befürwortet.

Im Zuge der Planung beabsichtigt die Gemeinde Adenbüttel die Kreuzung Mühlenweg, Auf der Heide und Algesbütteler Weg neu zu organisieren. In Vorbereitung der Baugebietserschließung ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Maßnahmen zum Schutz der Straßen treffen wird, sofern diese nicht für den Bauverkehr ausgelegt sind.

Die Gemeinde hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob der Gemeindeweg hinter der Einmündung zum geplanten Baugebiet für die Nutzung nur durch Anlieger beschränkt werden kann. Ein Ausbau des Mühlenwegs zwischen Adenbüttel und Rethen ist nach Kenntnis der Samtgemeinde nicht geplant.

Grundsätzlich ist in der bestehenden Situation mit Hinblick auf den Ausbauzustand der anschließenden Erschließungsstraßen sowie unter Berücksichtigung der geplanten

Nutzungen davon auszugehen, dass mit den Straßen die zusätzlichen Verkehre problemlos abwickelt werden können.

#### Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der vorliegenden Planung sowie der anhängigen Bebauungspläne soll die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt werden.

##### - **Adenbüttel**

Auch wenn Maßnahmen zur geregelten Ableitung des Oberflächenwassers im Rahmen der Flächennutzungsplan nicht festgesetzt werden können, ist aufzuzeigen, wie eine entsprechende Ver- und Entsorgung gewährleistet kann.

Im Rahmen der Bebauungsplanung befindet sich die Gemeinde Adenbüttel daher in enger Abstimmung mit dem Wasserverband zur Entwicklung des neuen Baugebietes. Hierzu soll im Südwesten des Änderungsbereiches ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken hergestellt werden, damit das Oberflächenwasser im Freigefälle dorthin abgeleitet werden kann. Der Konflikt kann grundsätzlich bewältigt werden, die exakte Ausgestaltung ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Da die Flächen für die Bewirtschaftung noch nicht abschließend gesichert werden konnten, wird auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet. Diese ist auch für eine derartige Inanspruchnahme nicht zwingend erforderlich.

##### - **Rolfsbüttel**

Auch wenn Maßnahmen zur geregelten Ableitung des Oberflächenwassers im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht festgesetzt werden können, ist aufzuzeigen, wie eine entsprechende Ver- und Entsorgung gewährleistet werden kann. Dies ist in den vorliegenden Fällen möglich und wird abschließend im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt. Entweder erfolgt eine Einleitung in die Vorflut oder es wird eine Rückhaltung durch entsprechende Maßnahmen vorgenommen.

#### Belange der Landwirtschaft

Die Änderungsflächen werden für eine bauliche Entwicklung herangezogen, da die Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nur ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential für diese ausweist, um besonders wertvolle Ackerflächen im Sinne der Produktivität handelt es sich somit nicht. Eine besondere Funktion der Landwirtschaftsflächen aufgrund der Kulturlandschaftspflege, dem Bodenschutz oder aus regionalwirtschaftlichen Gründen ist für die vorliegenden Änderungsbereiche ebenfalls nicht ersichtlich, da es sich um intensive Agrarnutzungen handelt.

Die Änderungsbereiche befinden sich im Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Daher kann es zu Immissionen kommen, die in die Baugebiete hineinwirken. Die Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren. Es wird davon ausgegangen, dass auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung die Erreichbarkeit angrenzender Ackerschläge für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie das Abfangen und neu einbinden der Drainagen gewährleistet werden kann.

Die Entfernung zu den landwirtschaftlichen Hofstellen ist groß genug, sodass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

#### Bodenschutz

Nach Auffassung der Samtgemeinde stellt eine landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und des Naturhaushalts dar. An der Beurteilung des Ausgangszustandes der Änderungsflächen wird festgehalten.

### Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die abschließende Kompensationsplanung den Bebauungsplänen vorbehalten ist und nicht von der Samtgemeinde vorgenommen wird. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich abzu prüfen, ob eine Kompensation der Eingriffe voraussichtlich möglich ist.

Optimaler Weise sollte im Rahmen möglicher Ausgleichsmaßnahmen auf Entsiegelungen zurückgegriffen werden, da bei erstmaligen Überbauungen die stofflichen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser und Arten weitestgehend unterbunden wird. Aus klimatischer Sicht sind solche Maßnahmen ebenfalls vorzuziehen.

Allerdings gestaltet sich die Verfügbarkeit versiegelter Flächen zur Renaturierung in der Praxis als sehr schwierig.

#### - **Adenbüttel**

Im Verfahren wurde auf die geplante Vorgehensweise der Gemeinde Bezug genommen, im Baugebiet Anpflanzungen auf privatem Baugrund vorzunehmen. Dies wird kritisch gesehen, da solche Festsetzungen in der Regel nicht umgesetzt werden, was insbesondere dann ein Problem darstellt, wenn diese Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe herangezogen werden. Da es sich hierbei um spezifische Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung handelt, kann auf dieser Planungsebene hierzu nicht abschließend Stellung genommen werden. Ungeachtet dessen müssen Gemeinden davon ausgehen, dass sich die Bauherren an die Regelungen halten. Zusätzlich ist geplant Maßnahmen zur Durchsetzung zu ergreifen, so sollen die Pflanzungen initial von der Gemeinde vorgenommen werden.

#### - **Rolfsbüttel**

Es wurde im Verfahren auf die hohe Wertigkeit des Gehölzstreifens an der Bergstraße hingewiesen, es ist im Zuge der Umsetzung nicht geplant, den vorhandenen Gehölzstreifen an der Bergstraße in Anspruch zu nehmen. Des Weiteren soll am nördlichen Rand des Änderungsbereiches eine Streuobstwiese zur Kompensation der Eingriffe gepflanzt werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Eigentümer ihr Grundstück insbesondere gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen eingrün werden.

Für das geplante Baugebiete im Kegelbahnsweg wird sich die Gemeinde Adenbüttel bemühen geeignete Flächen für die Entwicklung von Grünland heranzuziehen. Allerdings müssen dafür entsprechende Flächen zur Verfügung stehen, sollte dies nicht der Fall sein, muss die Kompensation auf andere Art und Weise vorgenommen werden.

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2018 bis 12.11.2018 in der Samtgemeinde Papenteich öffentlich ausgelegen sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 16.04.2019 bis 24.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 24.09.2019 durch den Rat der Samtgemeinde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meine, den 15.10.2020

gez. Ines Kielhorn  
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

