

# **Begründung zur 5. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplans**

Wirksame Fassung

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

---

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, M. Sc. Ing. M. Roszewska, M. Sc. H. Lindenlaub;  
A. Hoffmann, M. Pfau; 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
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>7</b>
3.1 Einleitung	7
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	8
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3.2.1 Bestand	9
3.2.2 Entwicklungsprognose	12
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	13
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	14
3.3 Zusatzangaben	14
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	14
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
<b>4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>15</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>16</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>18</b>
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	19
7.3 Öffentliche Auslegungen	19
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>19</b>
8.1 Planungsziel	19
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	19
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>20</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, Diddlese, Meine, Rötgesbüttel, Schwülper und Vordorf. Die Samtgemeinde hat nach eigener Zählung z. Zt. rd. 24.394 Einwohner.

Nach den eigenen Zählungen der Samtgemeinde entfallen auf die Mitgliedsgemeinde Vordorf rd. 3.060 Einwohner (Stand: Juli 2017).

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

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

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung betrifft ausschließlich die Gemeinde Vordorf.

Vordorf ist mit seinen rd. 1.490 Einwohnern Hauptort der Gemeinde Vordorf. Entsprechend dieser Funktion ist die Ortschaft der Standort für Infrastruktureinrichtungen. In-

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 in der aktuellen Fassung

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der aktuellen Fassung

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

sofern und um einen schnellen Rettungsweg zu ermöglichen, wird innerhalb gewerblicher Bauflächen (G) direkt an der K 89 ein Standort für die Feuerwehr planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren sollen mit der Planung im Osten von Vordorf rd. 0,28 ha zuvor als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" und rd. 0,66 ha als gewerbliche Bauflächen (G) sowohl rd. 0,18 ha als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereiche künftig als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen werden. Weitere 0,26 ha südlich der Wohnbaufläche sollen künftig als Grünfläche für die Errichtung des erforderlichen Regenwasserrückhaltebeckens dargestellt werden.

Die Gemeinde Vordorf ist unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Daher werden nach dem RROP 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr als Bedarf zu Grunde gelegt. Das heißt, dass bezogen auf die aktuellen Einwohnerzahlen der Ortschaft Vordorf von rd. 1.490 Einwohnern (Stand: Juli 2017) 26 Bauplätze für 5 Jahre benötigt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung im Rahmen derer ca. 8 bis 10 neue Bauplätze ermöglicht. Dieser Umfang wird als Vorsorge für die Eigenentwicklung als angemessen angesehen.

Die Mitgliedsgemeinde Vordorf stellt parallel den Bebauungsplan "Gewerbegebiet II an der K 89", 1. Änderung und Ergänzung auf, der in Kürze öffentlich ausgelegt werden soll. Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich (II 1. 1.) erfasst.

Vordorf ist über die Kreisstraße K89 an die Bundesstraße B 4 angebunden und so gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Im RROP ist die Kreisstraße als Hauptverkehrsstraße festgelegt. Für die Ortsumgehung der Bundesstraße B 4 ist das Raumordnungsverfahren bereits anhängig. Die neue Trasse wird zwischen den Ortschaften Meine und Vordorf verlaufen. Künftig wird der Zugang zur Bundesstraße im Norden von Vordorf nur noch von der Landesstraße L 321 und weiter im Süden von der Kreisstraße K 89 möglich sein. Die Anbindung der "Hauptstraße" an die Bundesstraße wird entfallen.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Erholung im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig enthalten. Allerdings wird durch die vorliegende Planung keine Neuausweisung von Bauflächen vorgenommen sondern bestehende gewerbliche Bauflächen in Wohnbau und Grünflächen geändert, hinsichtlich der Erholungsfunktion gehen von der Planung somit keine Beeinträchtigungen aus.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Westen und Osten der Ortslage festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Erholung (III 2.4(5)). Im Westen befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4(9)). Im Süden zwischen der Ortschaft Vordorf und Eickhorst ist ein Vorbehaltsgebiet für Wald, das mit der Signatur als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4(6)/8)) und für die ruhige Erholung (III 2.4(4)) überlagert ist, dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm erachtet die Samtgemeinde die Planung gem. § 1 (4) BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die Samtgemeinde Papenteich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er ist seit Februar 2016 mit dem Stand der 4. Änderung der Neufassung 2012 wirksam, die Änderungen in den Ortslagen Meine, Adenbüttel und Groß Schwülper beinhaltet hat.

Die Neufassung 2012 stellt die Digitalisierung des gesamten Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich in der seinerzeitigen aktuellen Fassung dar.

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 5. Änderung der Neufassung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemeinde Vordorf ein ca. 1,12 ha großer Bereich im Südosten der Ortslage südlich der Kampstraße als Wohnbaufläche (W) überplant. Südlich der Wohnbaufläche werden rd. 0,26 ha weiterhin als Grünfläche genutzt, jedoch in ein Regenwasserrückhaltebecken umgewandelt. Des Weiteren soll der Neubau eines Feuerwehrhauses innerhalb der gewerblichen Baufläche (G) nördlich der K 89 planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" dargestellt. Dazu wird angemerkt, dass diese bisher nicht realisiert worden sind. Vielmehr stellt sich der Planbereich als sonstige Weide, Straßenverkehrsfläche und Acker im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzung dar. Zusätzlich wird lediglich innerhalb der wirksam dargestellten Gewerbebauflächen zusätzlich das Symbol für die Feuerwehr an der geplanten Stelle im Plan verortet.

Die Änderung wird erforderlich, um die Nutzung für die örtliche Feuerwehr und ca. 8 – 10 Wohngrundstücke zu ermöglichen.

Für diesen Änderungsbereich hatte die Gemeinde Vordorf bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (4) BauGB durchgeführt und die Öffentlichkeit nach dem § 3 (1) BauGB beteiligt. Der Wunsch der Gemeinde Vordorf war damals, vorrangig einen Standort für das Feuerwehrhaus im Westen des rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet II an der K 89" an der "Kampstraße" planungsrechtlich zu gewährleisten.

Während der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlichen Belange wurde mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt, dass der Feuerwehr ausnahmsweise eine direkte Ausfahrt zur Kreisstraße ermöglicht werden könnte, wenn der Standort entsprechend gewählt würde. In der Folge wurden Überlegungen zur Deckung der Nachfrage nach Bauplätzen zur Deckung des Wohnraumbedarfes in Vordorf angestellt, der an der Kampstraße gedeckt werden könnte. Es sollen nun also im Süden der "Kampstraße" rd. 1,12 ha Wohnbauflächen dargestellt werden. Insofern hat die Gemeinde bei der Samtgemeinde um die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der K 89 II", 1. Änderung und Ergänzung wird von der Gemeinde im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB weiterentwickelt und liegt derzeit bereits gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Die Gemeinde Vordorf führt in diesem Zusammenhang eine Umweltprüfung durch und wird den Beschluss des Bebauungsplans mit dem Umweltbericht erst nach Ab-

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

schluss der Flächennutzungsplanung bekannt machen und den Bebauungsplan dann in Kraft setzen.

Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt.

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

---

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich wird erforderlich, um der Eigenentwicklung in der Gemeinde Vordorf Rechnung zu tragen bzw. beabsichtigte Nutzungsänderungen planungsrechtlich vorzubereiten und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Als Hauptort der Gemeinde hat die Ortschaft Vordorf die Aufgabe, die Entwicklung der Infrastruktur zu gewährleisten. Insofern und um einen schnellen Rettungsweg zu ermöglichen, wird innerhalb der gewerblichen Bauflächen (G) direkt an der K 89 ein Standort für die Feuerwehr planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren sollen mit der Planung im Osten von Vordorf rd. 0,28 ha zuvor als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" dargestellte Bereiche, rd. 0,18 ha landwirtschaftlicher Fläche und rd. 0,66 ha gewerbliche Bauflächen (G) als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen werden. Weitere 0,26 ha werden als Grünfläche für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens dargestellt.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Baugesetzbuchs hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag in der Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

### **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Vordorf nordöstlich der bebauten Ortslage. Es wird im Umfang von 1,12 ha eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Rd. 0,28 ha der zur Umwidmung herangezogenen Flächen waren zuvor als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten. Tatsächlich ist die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung nie umgesetzt worden, von daher handelt es sich tatsächlich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Kleingartengesetz ist hier nie zur Anwendung gekommen.

Weitere 0,66 ha liegen innerhalb des Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet II an der K 89", der bisher nicht realisiert wurde. Im Norden liegt die Fläche am Übergang zur freien Landschaft. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind für den Bereich keine besonderen zeichnerischen Festlegungen enthalten.

Die verkehrliche Erschließung des Bereichs kann im Norden über die "Kampstraße" erfolgen. Die "Kampstraße" wird derzeit als Landwirtschaftsweg genutzt und wird mit der Realisierung der Planung bis zur Zufahrt zu den privaten Wohngrundstücken in eine öffentliche Straße umgewandelt.

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Um bereits bei der vorbereitenden Bauleitplanung eine Vorsorge für die erforderliche Oberflächenentwässerung zu treffen, werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung für "Regenwasserrückhaltung" dargestellt.

Südwestlich des Änderungsbereiches befinden sich rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiete, südlich werden im anhängigen Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Es handelt sich somit bei den Wohnbauflächen um mit Immissionen belastete Bereiche. Es wird davon ausgegangen, dass unter Voraussetzung der Einschränkung der Gewerbegebiete, hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens, eine verträgliche Nachbarschaft von Gewerbetreibenden und Wohnnutzungen möglich ist.

Zu diesem Zweck wurde zwischenzeitlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallgutachten erarbeitet, welches die Grundlage für entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz bildet. Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse wird es erforderlich, die Emissionen der neuen, geplanten Gewerbebetriebe zu kontingentieren. Im Ergebnis wird die erforderliche Einschränkung der neuen, geplanten Gewerbebetriebe in Kauf genommen, um die Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches für Wohnnutzungen heranzuziehen.

Des Weiteren sollen in Süden des Gewerbegebietes die direkt an die K 89 angrenzenden Flächen planungsrechtlich für die Errichtung des Feuerwehrhauses gesichert werden. Um einen schnellen Rettungsweg zu ermöglichen, wurde mit dem Träger der Straßenbaulast im Vorfeld abgestimmt, dass der Feuerwehr ausnahmsweise eine Ausfahrt zur Kreisstraße ermöglicht werden kann. Die Einfahrt zu dem Grundstück ist, genauso wie für weitere gewerblich genutzte Fläche, über die Straße "Am Stadtweg" vorgesehen. Damit wird für die Anlieger des Wohngebiets an der "Kampstraße" der ruhige Gebietscharakter gewährleistet.

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

Die Fläche liegt in der Erdfallgefährdungskategorie 1, für die nach der Aussage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie praktisch keine Erdfallgefährdung besteht. Zusätzliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind daher aus diesem Grunde nicht erforderlich.

### **3.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung sollen entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wurde 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 dienen 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

---

Die Aufstellung der 5. Änderung der Neufassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich wird erforderlich, um in der Gemeinde Vordorf die Flächendarstellungen für die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses und eine Nachverdichtung entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen. Damit wird die Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet II an der K 89" planungsrechtlich gewährleistet. So wird zum Erhalt notwendiger Infrastruktureinrichtungen in Vordorf beigetragen.

Für die erstmalige Bebauung werden lediglich 0,28 ha bisher in dem Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" dargestellten Fläche und rd. 0,18 ha landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet. Weitere 0,66 ha befinden sich bereits in Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet II an der K 89" und wurden zuvor als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies wird künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 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 <sup>7)</sup>, 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 mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele und planungsrechtlichen Gegebenheiten zulässig und durchführbar ist.

---

<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

<sup>7)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

### 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>8)</sup>
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

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.

#### 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

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 die Änderungsbereich ist davon auszugehen, dass mit baubedingten Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften gerechnet werden muss.

---

<sup>8)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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

#### **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 5. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes werden für die 0,28 ha erstmals bebaubaren Flächen in Vordorf Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, ohne jedoch das tatsächliche Maß des Eingriffes oder den Zeitpunkt zu kennen. Für die Änderungsbereiche der gewerblichen Baufläche, die bereits mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans erfasst werden, sind keine bzw. geringere Eingriffe zu erwarten, als zuvor zulässig gewesen wären.

Durch Versiegelungen und bauliche Maßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut erfolgen, die in angemessener Weise auszugleichen sind.

#### **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. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebieten.

#### **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.

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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 Bebauungsgebiete ausüben.

#### **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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Realisierung ist auf eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu achten. Insbesondere sollte die Grünanlage in Süden des Änderungsbereiches beibehalten werden.

#### **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 vorbereiteten Flächen in Vordorf 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 davon auszugehen, dass diese auch künftig im ortsüblichen Umfang im dorfgbietstypischen

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Maße hinzunehmen sind. Auch den Gewerbeemissionen, die von den angrenzenden Gewerbegebiet entstehen, ist angemessen Rechnung zu tragen, so dass es nicht zu Konflikten kommt. Dazu ist im Bebauungsplan die Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes vorgesehen. Der neue Standort für Feuerwehr ist so zu gestalten, dass es nicht zu Konflikten für die Anwohner der Kampstraße kommt.

Es wird davon ausgegangen, dass unter Voraussetzung der Einschränkung der Gewerbegebiete, hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens, eine verträgliche Nachbarschaft von Gewerbetreibenden und Wohnnutzungen möglich ist. Dies wurde auch mit Hinblick auf die bestehenden Gewerbenutzungen in die Abwägung miteingestellt.

Zu diesem Zweck wurde zwischenzeitlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallgutachten erarbeitet, welches die Grundlage für entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz bildet. Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse wird es erforderlich, die Emissionen der neuen, geplanten Gewerbebetriebe zu kontingentieren. Im Ergebnis wird die erforderliche Einschränkung der neuen, geplanten Gewerbebetriebe in Kauf genommen, um die Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches für Wohnnutzungen heranzuziehen.

### **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,
- Map- Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Die bekannten Denkmale sind auf einer Beikarte zum Flächennutzungsplan dargestellt. 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. Darüber hinaus sind in den Änderungsbereichen, für die geänderte Nutzungsansprüche geltend gemacht werden, keine Denkmale bekannt.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt in der Erdfallgefährdungskategorie 1, für die nach der Aussage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie praktisch keine Erdfallgefährdung besteht. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter zu erwarten.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

Durch die Planung wird die bauliche Inanspruchnahme von 0,28 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche und rd. 0,18 ha Straßenverkehrsfläche in Vordorf vorbereitet. Weitere 0,66 ha sind bereits in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und werden mit der vorliegenden Änderung in Wohnbaufläche umgewidmet. Rd. 0,26 ha Fläche werden weiterhin als Grünfläche, künftig jedoch für Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, genutzt. Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es für diesen Änderungsbereich bei der bisherigen Nutzung bzw. es käme zu den Nutzungen, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig wären.

### **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 Bodenwasserhaushaltes (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 Biotoptyp 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 Ortsrändern 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**

In der Gemeinde Vordorf werden am südöstlichen Ortsrand mit der Vorbereitung der Fläche für die Errichtung der Wohnhäuser und des Feuerwehrhauses geänderte Nutzungsansprüche in Bauflächendarstellungen aufgenommen und vorbereitet.

Die Eingriffsregelung wird hier abschließend bei der weiteren, 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 den Gewerbeimmissionen im Verhältnis zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der "Kampstraße" ist besondere Beachtung zu schenken ebenso wie dem verträglichen Nebeneinander der Feuerwehr mit den Gewerbebetrieben. Den Belangen von Natur und Landschaft kann beispielsweise durch angemessene Anpflanzungsfestsetzungen entsprochen werden oder durch die Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen.

Konkrete Maßnahmen werden im Flächennutzungsplan neben der Darstellung der Grünfläche nicht vorbereitet oder gesichert.

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

### **3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Hinsichtlich der Standortwahl für die Errichtung des Feuerwehrhauses in Vordorf sind im Vorfeld alternative Standorte geprüft worden. Für andere untersuchte Standorte war festzustellen, dass die Flächen nicht verfügbar oder deutlich ungünstiger sind.

Einerseits wurde geprüft, ob im Bereich der Sportanlagen an der "Kastanienallee"/ "Hauptstraße" ein Neubau für die Feuerwehr möglich wäre. Dieser Standort wurde zu Gunsten der Entwicklung und des Erhalts der Sportanlagen verworfen.

Ferner wurde geprüft, ob im Zuge der Neuorganisation der Gaststätte dort die Möglichkeit bestanden hätte, Feuerwehr in dieser Liegenschaft mit unterzubringen. Dies wäre jedoch nur zu Lasten des Saalbetriebes möglich gewesen, der für das dörfliche Gemeinschaftsleben jedoch für unbedingt erhaltenswert erachtet wurde.

Standorte am nördlichen und nordöstlichen Ortsrand wurden verworfen, da insbesondere im Hinblick auf den Feuerwehrstandort dort die verkehrliche Situation durch die geplante neue Trasse der Bundesstraße B 4 ungünstig wäre. Der gewählte Standort an der K 89 erlaubt eine schnelle Einsatzzufahrt, so dass nicht nur alle Orte innerhalb von Vordorf von dort gut zu erreichen sind, sondern es besteht auch eine gute Zuordnung zu den Ortslagen Rethen und Eickhorst.

Im Hinblick auf die Eigenentwicklung von Vordorf ist eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, um die Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbebauung zu decken. So wird zur effizienten Ausnutzung der Erschließung durch die "Kampstraße" beigetragen.

Insofern wird die Standortentscheidung als angemessen erachtet.

## **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.

Schwierigkeiten bestanden insofern, da die Samtgemeinde Papenteich nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügt.

Im Mai 2000 hat die Gemeinde zu ihrem Gebietsentwicklungsplan eine Landschaftsplanung erarbeiten lassen und damit den Landschaftsplan außer Kraft gesetzt.

Da durch die 5. Änderung der Neufassung des Flächennutzungsplans lediglich eine maßvolle Nachverdichtung in Vordorf erfolgt, werden die Grundzüge der bisherigen Planung mit dieser Fortschreibung nicht in Frage gestellt. Ein aktueller Landschaftsplan ist insofern entbehrlich.

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

---

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen die naturräumlichen Schutzgüter wie Arten und Lebensgemeinschaften und den Boden sowie ggf. forstwirtschaftliche Belange im Falle eines Waldverlustes. Für den Menschen ist ein ausreichender Immissionsschutz 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 bzw. der Realisierung der Baugebiete verlagert.

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**

---

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich wird erforderlich, um dem Bedarf für Eigenentwicklung in der Gemeinde Vordorf Rechnung zu tragen bzw. beabsichtigte Nutzungsänderungen planungsrechtlich vorzubereiten und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Als Hauptort der Gemeinde hat die Ortschaft Vordorf die Aufgabe, die Entwicklung der Infrastruktur zu gewährleisten. Insofern und um einen schnellen Rettungsweg für Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr zu ermöglichen, wird innerhalb der gewerblichen Bauflächen (G) direkt an der K 89 ein Standort für die Feuerwehr planungsrechtlich gesichert. Damit wird die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II an der K 89“, 1. Änderung und Ergänzung ermöglicht. So wird zum Erhalt notwendiger Infrastruktureinrichtungen in Vordorf beigetragen.

Des Weiteren sollen mit der Planung im Osten von Vordorf rd. 0,28 ha zuvor als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten", rd. 0,18 ha landwirtschaftlicher Fläche und rd. 0,66 ha als gewerblichen Bauflächen (G) dargestellte Bereiche künftig als Wohnbauflächen (W) in Anspruch genommen. Weitere 0,26 ha werden als Grünfläche für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens dargestellt.

## **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 sollen, wird davon ausgegangen, dass eine Ergänzung der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze die erforderliche technische Infrastruktur sichern kann.

## 5.0 Flächenbilanz

Gebietskategorie	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	1,12 ha	81%
Grünfläche	0,26 ha	19 %
<b>Änderungsbereich</b>	<b>1,38 ha</b>	<b>100 %</b>

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Straßenverkehrliche Belange

Mit Schreiben vom 03.11.2016 teilt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** Folgendes mit:

Ich weise darauf hin, dass mit Einleitung der Planfeststellung für die o. a. Ortsumgehung am 24.10.2016 die Beschränkungen des § 9a Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (Veränderungssperre) gelten.

Einzelheiten werden in den Bebauungsplanverfahren geregelt.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Hinweise im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der Flächennutzungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

### - Artenschutz und Kompensationsplanung

Mit Schreiben vom 20.02.2018 nimmt die **untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** wie folgt Stellung:

Für eine ordnungsgemäße Abwägung und zur Vermeidung von Schäden nach dem Umweltschadengesetz sind bei der Aufstellung des B-Planes folgende Punkte zu beachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Prüfung auf mögliche Biodiversitätsschäden gem. Umweltschadengesetz bzw. § 19 BNatSchG
- (Städtebauliche) Eingriffsregelung und ggf. Kompensationsplanung
- Untersuchungsraum = geplanter Geltungsbereich des B-Plans plus ca. 250 Meter; ggf. auch größer bei Anhaltspunkten aus der Biotopkartierung oder aus Immissionsgutachten. Im Zweifelsfall, z.B. in Bereichen erhöhter Empfindlichkeit, ist der Untersuchungsraum im Laufe des Verfahrens mit der UNB erneut abstimmen

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

- Biotoptypenkartierung nach DRACHENFELS, grundsätzlich mit Artenlisten **und** Häufigkeitsangaben, Angaben zu geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG/ § 24 NAGBNatSchG) bzw. FFH-Lebensraumtypen, sowie Angaben zur Roten Liste Nds. bzw. besonders geschützte Arten
- Brutvögel: Arten der Roten Liste, EU-VSRL Anh. I und streng geschützte Arten genau, übrige Arten halbquantitativ in Größenklassen. 4 Begehungen von Ende März bis Juli
- Im Rahmen der Begehungen zur Vogelkartierung werden andere besonders geschützte oder gefährdete Arten, z.B. Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen (oder Hinweise auf geschützte Arten) miterhoben (Potenzialabschätzung)
- Sollten Fledermausjagdreviere und -quartiere Bereiche (insbes. Wald, Feuchtgrünland) in Anspruch genommen werden, sind zusätzlich Fledermäuse zu erheben (BAT-Detektor). Ansonsten genügt eine Potenzialabschätzung.

Hier ist besonders darauf zu achten, dass durch die Bebauung Grünland beseitigt wird. Dieser Lebensraum ist an anderer Stelle neu zu schaffen. Die Ausgleichsmaßnahme muss die besonderen Lebensbedingungen von Grünland berücksichtigen und die verloren gegangenen Funktionen ausgleichen.

#### - Geologische Voraussetzungen

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt am 01.11.2016 folgende Stellungnahme mit:

Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Karbonatgesteine aus der Kreide in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 9 km von der Planungsfläche entfernt.

Das Planungsgebiet wird formal in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht praktisch keine Erdfallgefahr und auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

#### - Landwirtschaftliche Belange

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt mit Schreiben vom 07.11.2016 folgende Hinweise:

Wir begrüßen, dass in der Planung darauf hingewiesen wird, dass am Übergang zur freien Landschaft auf eine adäquate Einbindung in das Landschaftsbild zu achten ist. Diese Funktion könnte eine Schutzhecke übernehmen, die darüber hinaus als Kom-

---

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

pensionsmaßnahme anzurechnen wäre. Sollten durch die verbindliche Bauleitplanung Kompensationsforderungen entstehen, sind diese flächensparend umzusetzen. Geeignete Beispiele sind hierfür Entsiegelungen von Industriebrachen, ökologische Aufwertungen von Forstflächen oder produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK).

#### **- Ver- und Entsorgung**

Mit ihrem Schreiben vom 26.10.2016 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

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

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die **untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 16.02.2018 mit, dass die Abfallbewirtschaftungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten ist (Anschluss- und Benutzungszwang). Weiterhin sind im weiteren Verfahren die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr zu beurteilen (öffentliche Verkehrsfläche). Es sind die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung diesbezüglich zu erläutern.

#### **- Bauhöhenbeschränkungen**

Mit Schreiben vom 20.10.2016 gibt die **BAIUD Bundeswehr** Folgendes zur Beachtung bekannt:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn zukünftig zu bauende Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

#### **- Kampfmittelbeseitigung**

Mit Schreiben vom 14.11.2016 gibt die **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover**, als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes zur Beachtung bekannt:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Offenlage in der Zeit vom 24.10.2016 bis 28.10.2016 durchgeführt.

---

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

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.11.2016 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 15.01.2018 bis zum 16.02.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 12.01.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

---

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich wird erforderlich, um der Eigenentwicklung in der Gemeinde Vordorf Rechnung zu tragen bzw. beabsichtigte Nutzungsänderungen planungsrechtlich vorzubereiten und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Als Hauptort der Gemeinde hat die Ortschaft Vordorf die Aufgabe, die Entwicklung der Infrastruktur zu gewährleisten. Insofern und um einen schnellen Rettungsweg für die Freiwillige Feuerwehr zu ermöglichen, wird innerhalb der gewerblichen Bauflächen (G) direkt an der K 89 ein Standort für die Feuerwehr planungsrechtlich gesichert. Damit wird die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II an der K 89“, 1. Änderung und Ergänzung ermöglicht. So wird zum Erhalt notwendiger Infrastruktureinrichtungen in Vordorf beigetragen.

Des Weiteren sollen mit der Planung im Osten von Vordorf rd. 0,28 ha zuvor als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten", rd. 0,18 ha Straßenverkehrsfläche und rd. 0,66 ha als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellte Bereiche als Wohnbauflächen (W) in Anspruch genommen werden. Weitere 0,26 ha werden als Grünfläche für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens dargestellt, um die geordnete Oberflächenentwässerung zu gewährleisten.

---

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

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Ptk. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkrei-

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

ses Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### Kompensation

Die Ermittlung von ggf. erforderlichen Ausgleichmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Immissionsschutz

Südwestlich des Änderungsbereiches befinden sich rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiete, südlich werden im anhängigen Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Es handelt sich somit bei den Wohnbauflächen um mit Immissionen belastete Bereiche. Es wird davon ausgegangen, dass unter Voraussetzung der Einschränkung der Gewerbegebiete, hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens, eine verträgliche Nachbarschaft von Gewerbetreibenden und Wohnnutzungen möglich ist.

Zu diesem Zweck wurde zwischenzeitlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallgutachten erarbeitet, welches die Grundlage für entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz bildet. Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse wird es erforderlich, die Emissionen der neuen, geplanten Gewerbebetriebe zu kontingentieren. Im Ergebnis wird die erforderliche Einschränkung der neuen, geplanten Gewerbebetriebe in Kauf genommen, um die Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches für Wohnnutzungen heranzuziehen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Artenschutz, zur Ortsplanung, zum Denkmalschutz, zum Immissionsschutz, zur Raumordnung, zu Waldbelangen, zur verkehrlichen Erschließung, zur Ver- und Entsorgung, zu den Belangen der Landwirtschaft sowie zu Abwurfkampfmitteln vorgebracht. Die vorgetragene Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 7.0 der Begründung zu entnehmen.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.01.2018 bis 16.02.2018 in der Verwaltung der Samtgemeinde öffentlich ausliegen.

26.

Sie wurde in der Sitzung am 04.06.2018 durch den Rat der Samtgemeinde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meine, den 04.07.2018

gez. Kielhorn  
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel