

Samtgemeinde Papenteich

Flächennutzungsplan

Adenbüttel

Rolfsbüttel

Didderse

Abbesbüttel

Bechtsbüttel

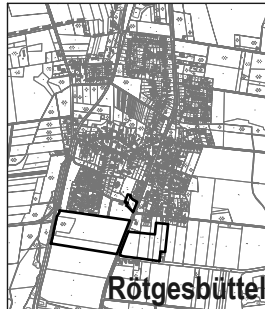
Grassel

Meine

10. Änderung der Neufassung

Gravenhorst

Wedelheine



Kl. Schwülper

Ohnhorst

Wedesbüttel

Rötgesbüttel

Gr. Schwülper

Rothemühle

Lagesbüttel

Walle

Eickhorst

Rethen

Vordorf

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

Meine, den

.....
(Samtgemeindebürgermeisterin)

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 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Meine, den 21.02.2022

gez. Kielhorn
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Meine, den 21.02.2022

gez. 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 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 14.02.2022

gez. Li, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 dem Entwurf der 10. 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 06.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 und die Begründung haben vom 14.09.2021 bis 14.10.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meine, den 21.02.2022

gez. Kielhorn
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise die 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung mit Begründung in seiner Sitzung am 02.02.2022 beschlossen.

Meine, den 21.02.2022

gez. Kielhorn
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

Genehmigung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 ist mit Verfügung (Az.: 6121-02/80/10) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch~~ **kenntlich gemachten Teile** gem. § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 06.04.2022

gez. Holzmüller
(Landkreis Gifhorn)

Siegel

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

Die 10. 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

.....
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Bekanntmachung und Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 29.04.2022 ortsüblich/ im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.

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

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 ist damit am 29.04.2022 wirksam geworden.

Meine, den 04.05.2022

gez. Kielhorn
(Samtgemeindebürgermeisterin)

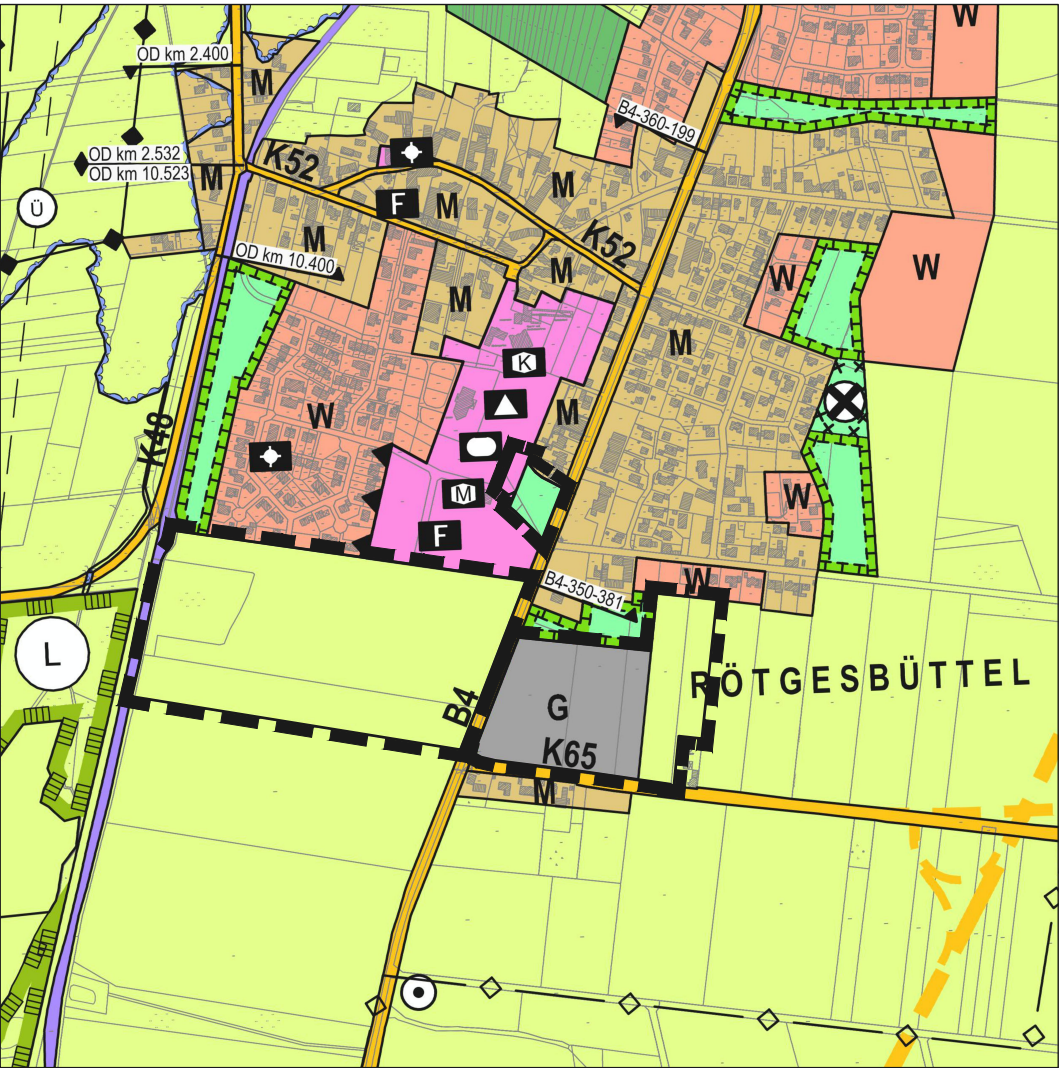
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. 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 10. Änderung des Flächennutzungsplans Neufassung 2012 nicht geltend gemacht worden.

Meine, den

.....
(Samtgemeindebürgermeisterin)

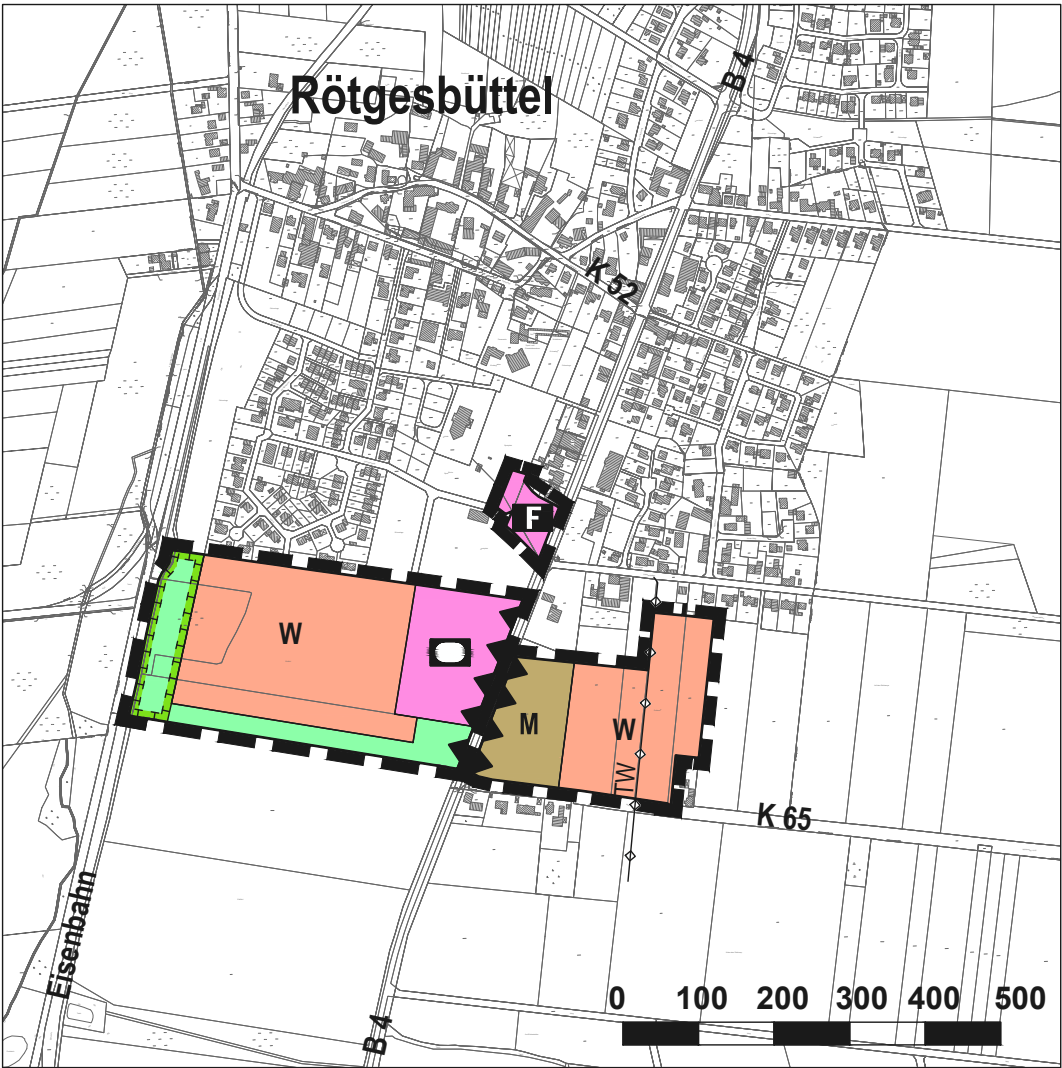


Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung
- W** Wohnbauflächen
 - M** Gemischte Bauflächen
 - G** Gewerbliche Bauflächen
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- F** Flächen für den Gemeinbedarf
 - K** Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - S** Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - So** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - M** Mehrzwecknutzung
 - F** Feuerwehr
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- B** Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - L** Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen
 - O** Ortsumgehung
 - B** Bahnanlagen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- H** Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten
 - KV** Hochspannungsleitung
 - H** Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten

- Grünflächen
- G** Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- U** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Ü** Überschwemmungsgebiet
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- L** Flächen für die Landwirtschaft
 - W** Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - S** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - L** Landschaftsschutzgebiet
- Sonstige Planzeichen
- X** Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr.
 - F** Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr.
 - I** Immissionsschutzkennlinie
 - A** Lage des Änderungsbereichs der 10. Änderung

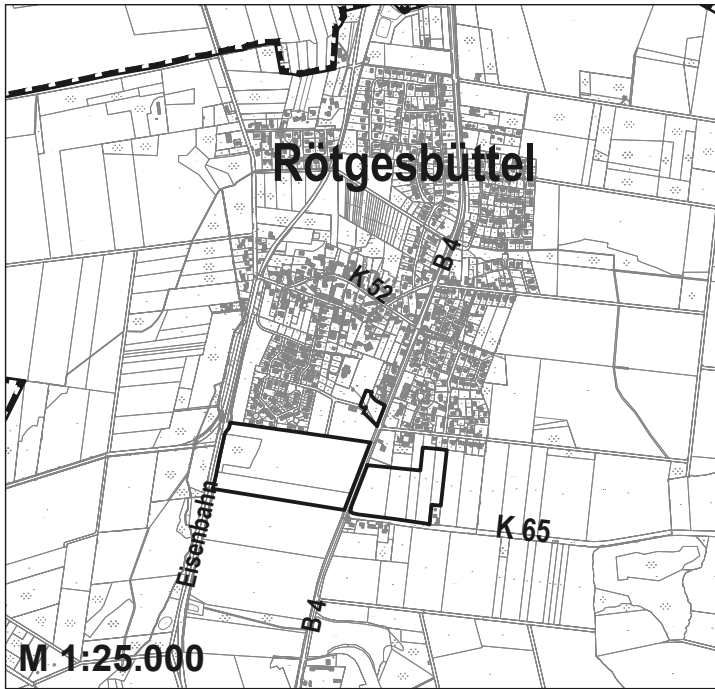
Planzeichnung 10. Änderung



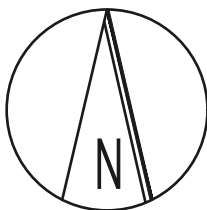
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© (2019) LGLN

Samtgemeinde
Papenteich
Flächennutzungsplan Neufassung
10. Änderung



M 1:25.000



M 1:10.000
im Original

Rötgesbüttel
Stand: Wirksame Fassung
(02/2022 GV)

Begründung zur 10. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplans

(Gemeinde Rötgesbüttel)

Wirksame Fassung

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

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

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Inhalt:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Erschließung	9
2.2 Immissionsschutz	9
2.3 Ver- und Entsorgung	10
2.4 Kompensation/ Grünordnung	11
2.5 Denkmalschutz	11
2.6 Belange der Landwirtschaft	11
3.0 Umweltbericht	13
3.1 Einleitung	13
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	14
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	22
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	24
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	24
3.3 Zusatzangaben	25
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	25
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	25
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
3.3.4 Quellenangaben	26
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	26
5.0 Flächenbilanz	26
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	27
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	30
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	30
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	30
7.3 Öffentliche Auslegungen	30
8.0 Zusammenfassende Erklärung	31
8.1 Planungsziel	31
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	31
9.0 Verfahrensvermerk	35

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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. 24.730 Einwohner, auf die Mitgliedsgemeinde Rötgesbüttel fallen rd. 2.450 Einwohner (Stand: November 2020).

Es gelten das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾ sowie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) ²⁾.

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 Papenteich.

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. 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. Für den Güterumschlag stehen nahegelegene ein Hafen in Braunschweig und ein Umschlagplatz in Wolfsburg-Fallersleben zur Verfügung.

Die vorliegende Änderung betrifft Flächen im Süden der Ortslage von Rötgesbüttel. Rötgesbüttel in der Samtgemeinde Papenteich ist ein Standort ohne grundzentrale Funktionen. Unter raumordnerischen Aspekten ist der Gemeinde unterhalb der Ebene des Grundzentrums die Aufgabe zur Deckung des Bedarfes für die Eigenentwicklung zugewiesen. Sie liegt darüber hinaus an der Siedlungsachse Braunschweig-Meine-Rötgesbüttel-Gifhorn und verfügt über einen Haltepunkt des schienengebundenen Verkehrs. Insofern besteht hier auch die Aufgabe zur Deckung über die Eigenentwicklung hinaus. Zudem sind die Versorgungsstrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge bedarfsgerecht zu entwickeln und ausreichend Raum für das örtliche Gewerbe auszuweisen.

Die vorliegende Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 16,09 ha, welche dem Grunde nach die logische Fortsetzung der Ortslage mit den bestehenden Baugebiete Schierenbalken und Südfeld in Richtung Süden entlang der Bundesstraße 4 darstellen.

Sowohl östlich als auch westlich der Bundesstraße wird die vorhandene Ortslage in abgeschichteter Form nach Süden weitergezogen. Die Abschichtung beinhaltet, dass

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

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

hier in den näher zur Bundesstraße gelegenen Flächen mit der Darstellung gemischter Baufläche (ca. 1,63 ha) eine gleichberechtigte Entwicklung von Gewerbebetrieben und Wohnen ermöglicht werden soll (M) bzw. die Realisierung sportlicher Zwecke dienender Anlagen der Gemeinde vorgesehen wird. Die dahinterliegenden Bereiche sollen überwiegend für die Entwicklung von Wohnraum (ca. 9,44 ha W) bereitgestellt werden. Zudem soll eine Grünfläche mit ca. 0,48 ha innerhalb der bebauten Ortslage für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses in Gemeinbedarfsfläche geändert werden. Für die Änderungsbereiche westlich der B 4 wird zudem eine Einfassung durch eine Grünfläche als Fortsetzung des vorhandenen Grünzugs entlang der Bahntrasse vorgesehen (2,36 ha). Ein Teil dieser Fläche beinhaltet die Erweiterung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fort (ca. 1,14 ha).

Zeichnerische Festlegungen

Westlich der Bundesstraße werden für die neuen Flächendarstellungen ackerwirtschaftlich genutzte Bereiche herangezogen, die im RROP als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (III 2.1 (6) RROP) enthalten sind. Die Themenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weisen für das Plangebiet eine mittlere Fruchtbarkeit der Böden aus. Grundsätzlich sollte der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Siedlungsentwicklung vermieden werden. Allerdings umschließen die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die Ortslage nahezu vollständig, hinzukommen Waldgebiete westlich der Ortslage sowie der Vorrang für Freiraum, sodass jedwede Bestrebung zur Entwicklung neuer Baugebiete hinfällig wäre. Somit ist offensichtlich, dass eine derartige Festlegung nicht zu einem grundsätzlichen Planungsausschluss führen kann. Die Samtgemeinde erachtet es daher für angemessen für den Teil des Änderungsbereiches westlich der B 4 von diesem Grundsatz der Raumordnung abzuweichen um ein neues Baugebiet zu entwickeln, da mit der Planung an dieser Stelle die sinnvolle Fortsetzung und der Abschluss des Siedlungskörpers vorgenommen werden kann.

Die Flächen östlich der B 4 sind ebenso wie die Grünfläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst, bzw. als vorhandener Siedlungsbereich nachrichtlich übernommen.

In einer Entfernung von ca. 500 m östlich der Änderungsflächen ist die Bundesstraße B 4 als künftige östliche Ortsumgehung als vierstreifige Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2) RROP) festgelegt. Zurzeit verläuft sie noch durch die Ortslage. Im Westen grenzt die Bahntrasse Uelzen – Gifhorn – Braunschweig an die Änderungsflächen an (IV 1.3 (2) – sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr).

Um der künftigen Situation Rechnung zu tragen, sind bei der Planung die Belange des Immissionsschutzes gegenüber dem zu erwartenden Verkehrslärm von den vorhandenen und geplanten Straßen sowie von dem Schienenweg entsprechend zu beachten. Deshalb wird eine Immissionsschutzkennlinie in die Planzeichnung aufgenommen.

Westlich und nordöstlich der Ortslage befinden sich Vorrangflächen und Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft, denen in einigen Bereichen Erholungsfunktionen zugeschrieben werden bzw. vorhandenen Wald darstellen, Schutzfunktionen erfüllen bzw. aufgeforstet werden sollen. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich in einiger Entfernung zum Änderungsbereich, ebenso wie FFH-Gebiete oder Bereiche für den europäischen Vogelschutz. Dem westlich der Bahnanlagen beginnenden Landschaftsschutzgebiet Papenteich und Schweineholz wird durch die entsprechende Fortführung der Grünfläche Rechnung getragen. Flächenbezogene Festlegungen der Regionalplanung sind dementsprechend durch die Planung nicht berührt bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Wohnbedarf und -Entwicklung

Rötgesbüttel ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Bei der "Össelkämpe" (31.10.2014), "Westlich der K 52" (30.04.2015), "Hinter den Wiesen" (31.05.2017) und "Ostfeld II" (31.05.2017) handelt es sich um die letzten Baugebiete der Gemeinde. Insgesamt wurde hier ca. 70 Wohneinheiten ausgewiesen. Diese sind allerdings bereits vollgelaufen und es hat sich wieder ein erheblicher Nachfragestau nach Flächen für das Bauen in der Gemeinde entwickelt, sodass neue Ausweisungen erforderlich werden und diese bereits vorhandenen Flächen hierfür keine Ansatzpunkte mehr bieten.

Daher werden mit der vorliegenden Planung in Rötgesbüttel umfassenden Flächen für die zukünftige Bauentwicklung vorbereitet, mit denen die Bedarfsdeckung der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen befriedigt werden soll. Jungen, ortsansässigen Familien soll somit die Gelegenheit gegeben werden, vor Ort Eigentum zu bilden und ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Betriebsvergrößerung in Rötgesbüttel. Die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge sollen damit durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert werden.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig empfiehlt 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.

Durch die Ausweisung von ca. 9,44 ha Wohnbaufläche und 1,63 ha gemischter Bauflächen soll die bauliche Entwicklung der kommenden Jahre sichergestellt werden.

Unter Bezugnahme auf die Bereitstellung von Grünflächen im Zusammenhang mit der Bauflächendarstellung sowie für die Erschließung, für Ausgleichsmaßnahmen, für Lärmschutz sowie für Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ist mit der Entstehung von 94 + 8 Wohneinheiten auszugehen. Es wird bei der Wohnbaufläche mit der Entstehung von einer Wohneinheit je 1.000 m² Fläche angenommen. Da Baugebiete, die aus gemischter Baufläche entwickelt werden können, zu gleichen Teilen von Wohnen und Gewerbe in Anspruch genommen werden, wird hier eine Wohneinheit je 2.000 m² veranschlagt.

In Hinblick auf die aktuelle Bevölkerungszahl von ca. 2.450 Einwohnern entspricht dies rein theoretisch und rechnerisch der Deckung des Wohnbedarfs in Rötgesbüttel für die kommenden bis zu 12 Jahre:

$2.450 / 1.000 \times 3,5 = 8,6$ Wohneinheiten pro Jahr | $102 / 8,6 = 12$ 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 Flächenausweisung in Rötgesbüttel bewegt sich somit nach Auffassung der Samtgemeinde im Rahmen dieser Empfehlung. Allerdings wird die Empfehlung zur Bedarfsdeckung von 10 Jahren geringfügig überschritten, dies wird aber aufgrund der günstigen Erschließungssituation durch den ÖPNV, MIV sowie der

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

günstigen Lage des Ortes zwischen Gifhorn, Wolfsburg und Braunschweig als gerechtfertigt angesehen. Zudem ist ohnehin nicht mit einer vollständigen Realisierung der nachgelagerten Baugebietsplanungen innerhalb der 10 Jahre nach Abschluss der Planung zu rechnen.

Die Nutzung des schienengebunden ÖPNV ist für den Planbereich mit dem neu, nach modernen technischen Standards umgebauten neuen Haltepunkt des regionalen Bahnverkehrs ca. 350 m bis 600 m nordöstlich der Änderungsflächen in Rötgesbüttel gegeben. Zudem befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 m bis 500 m nördlich vorhandene Bushaltestellen in der Schulstraße, in der Schmiedestraße und am Lehmweg und somit der Zugang zum regionalen Busverkehr.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung von der Samtgemeinde berücksichtigt wird, dass die Gemeinde Rötgesbüttel im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms als "Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" vorgesehen ist und somit der Bereitstellung von Bauflächen eine besondere Bedeutung zukommt.

Unter den o. g. Gesichtspunkten erachtet die Samtgemeinde es daher für angemessen, im Rahmen der 10. Änderung des FNP die Grundlage für die Entwicklung neuer Bauflächen zu schaffen. Die Samtgemeinde erachtet 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 seinerzeitig 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.

Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird aus der wirksamen Fassung, 7. und 8. Änderung der Neufassung (wirksam seit dem 28.02.2020), des Flächennutzungsplans entwickelt, die für Flächen in den Mitgliedsgemeinde Schwülper und Adenbüttel aufgestellt wurde. Die 9. Änderung der Neufassung befindet sich noch im Verfahren. Für den Ortsteil Rötgesbüttel wurde mit der 1. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplans, der am 28.03.2013 wirksam geworden ist, die letzte Änderung für die Mitgliedsgemeinde vorgenommen.

Von der 10. Änderung ist die Ortslage Rötgesbüttel betroffen. Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 2017.

Seit der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplans wird das Planwerk samtgemeindegewei 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.

Die Konkretisierung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt dann in nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanverfahren, durch die Gemeinde Rötgesbüttel. Diese werden im Ergebnis aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu entwickeln sein.

Für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung kommt das Baugesetzbuch in der z. Zt. geltenden Fassung zur Anwendung.

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

Die vorliegende 10. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplans erfolgt, um die Flächendarstellungen in der Samtgemeinde Papenteich fortzuschreiben und hier den inzwischen geänderten Nutzungsvorstellungen der Gemeinden Rechnung zu tragen bzw. Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Rötgesbüttel wird durch die Regionalplanung keine übergeordnete Funktion zugeordnet. Flächenentwicklungen sind überwiegend unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betreiben. Allerdings herrscht in der Gemeinde Rötgesbüttel durch die verkehrsgünstige Lage im Raum ein gesteigerter Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen, dem durch die vorliegende Planung Rechnung getragen wird.

Deshalb wird für Rötgesbüttel in der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ca. 9,44 ha Wohnbaufläche, ca. 1,63 ha gemischte Baufläche und ca. 2,65 ha Gemeinbedarfsfläche sowie ca. 2,36 ha Grünfläche dargestellt. Die Flächen waren bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, hiervon ausgenommen ist der überwiegende Flächenanteil östlich der Bundesstraße 4 für die eine Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche vorgenommen wird.

Durch die Überplanung wird es im Rahmen der anhängigen Bebauungspläne und der sich daran anschließenden Umsetzung zur Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommen. Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter sind im Zuge dessen zu erwarten und im Rahmen der Bebauungsplanungen entsprechend zu vermeiden. Unvermeidbare, erhebliche Eingriffe sind zu minimieren und entsprechend zu kompensieren. Durch die erforderlichen Grünfestsetzungen der Bebauungspläne (Maßnahmenfläche/ Grünfläche, Ortsrandeingrünungen, Lärmschutz, Eingrünungen der Baugrundstücke) wird ein überwiegender Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich umgesetzt werden können. Sollte darüber hinaus ein Kompensationsdefizit verbleiben kann auf externe Flächen zugegriffen werden.

Ein Ziel der Planung ist es, den Abfluss an Oberflächenwasser aus den zukünftigen Baugebieten auf das bestehende Maß zu begrenzen. Grundsätzlich geht mit der Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche und gemischter Baufläche planungstheoretisch eine Reduzierung der versiegelbaren Fläche einher. Für die anderen Flächen ist mit der vorliegenden Planung eine Zunahme des Oberflächenwasserabflusses anzunehmen, da eine erstmalige Überbauung stattfindet. Hierzu ist die Errichtung von Rückhalteanlagen vorzusehen ggf. auch unter Einbeziehung und Erweiterung bereits vorhandener Kapazitäten, welche das aufgrund der Überbauungen zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufnehmen und gedrosselt ableiten könnten.

Aufgrund der durch Verkehrslärm von der vorhandenen Bundesstraße 4 und der Umgehung sowie von der Regionalbahnstecke vorbelasteten Situation im Änderungsbereich wird es voraussichtlich notwendig Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz vorzusehen. Diese können allerdings nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgegeben werden. Es ist denkbar, dass im Nahbereich zur Bundesstraße ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand errichtet werden muss. Der Lärmschutz zur Bahntrasse wird durch den Abstand hergestellt, der auch im nördlich gelegenen Baugebiet ausreichend gewesen ist.

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Mit der Biogasanlage Ribbesbüttel, in einer Entfernung von ca. 4 km nordwestlich des Plangebietes befindet sich der einzig in der Umgebung bekannte Störfallbetrieb. Aufgrund der ausreichend großen Entfernungen zu dem Betrieben ist eine Gefährdung für den Planbereich auszuschließen.

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, weiter hinausgeschoben. Da jedoch nach Kenntnis der Samtgemeinde entsprechende Planungen nicht beabsichtigt oder eingeleitet sind, wird die Vorgehensweise für angemessen erachtet, um für die Flächen eine Bereitstellung von Bauland zu realisieren.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Innerhalb des Änderungsbereiches, südlich der bebauten Ortslage von Rötgesbüttel, wird im Umfang von ca. 9,44 ha Wohnbaufläche, ca. 1,63 ha gemischte Baufläche und ca. 2,65 ha Gemeinbedarfsfläche sowie ca. 2,36 ha Grünfläche dargestellt. Die Flächen waren bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft in den Darstellungen enthalten, hiervon ausgenommen ist der überwiegende Flächenanteil östlich der Bundesstraße 4 für die eine Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche vorgenommen wird.

Schutzgebietsausweisungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Die Darstellung von Bauflächen auf Flächen, die bisher für die Landwirtschaft vorbehalten waren, erfolgt auf der Grundlage der notwendigen Bereitstellung von Wohnraum und Gewerbeflächen in Rötgesbüttel. Die Änderung von rein gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen wird vorgenommen, da sich gezeigt hat, dass für eine rein gewerbliche Nutzung keine Nachfrage besteht. Der überwiegende Anteil der Nutzungen bezieht sich auf das Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Darstellung der Grünfläche erfolgt in Fortsetzung des nördlich bereits bestehenden Grünstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zudem wird hiermit ein entsprechender Schutzabstand zukünftiger Bebauungen gegenüber der Bahntrasse als Immissionsquelle vorgegeben. Des Weiteren wird diese Grünfläche südlich der westlichen Flächen mangels einer räumlichen Abgrenzung horizontal als Zäsur gegenüber den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen fortgeführt. Dies dient zudem der möglichen Realisierung von Ausgleichs- und Retentionsmaßnahmen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Flächen innerhalb der Ortslage für die Feuerwehr. Daher erfolgt die Umwandlung von Grünflächen in eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Aufgrund der Nachfrage nach Sportflächen sowie unter Bezugnahme auf die Immissionsbelastung im Nahbereich der B 4 werden hier westlich der Straße ebenfalls Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Die Samtgemeinde verfolgt an dieser Stelle die sinnvolle Fortsetzung dieser Nutzung in bereits entsprechend vorgeprägte Areale.

2.1 Erschließung

Die Erschließung der Änderungsflächen kann von der Bundesstraße erfolgen, sofern eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers in Aussicht gestellt werden kann. Des Weiteren ist es möglich die Flächen vom Schierenbalken, Südring und dem Mühlenweg aus zu erschließen, entsprechende Anschlüsse sind hier bereits teilweise vorgesehen.

An den freien Strecken der B 4 und der K 65 sind die Bauverbotszone und das Zu- und Abfahrtsverbot einzuhalten. Das gilt auch im Verknüpfungsbereich bei der Erschließung über die K 65 (östlich der B 4) und einer Gemeindestraße (westlich der B 4, direkt gegenüber der Einmündung K 65). Nach der Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger (Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr/ Kreisstraßenbehörde) können Zufahrten zugelassen werden. Ggf. wird die Planung auch eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenzen begründen, sodass entsprechende Regelungen greifen.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)** hat mit Stellungnahme vom 16.02.2021 mitgeteilt, dass Voraussetzung für eine potentielle Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenzen die Gestaltung dieses Streckenabschnittes mit Innerortscharakter ist. Vorteilhaft wäre die Erschließung der beiden Baugebiete über einen Kreisverkehr. Der Wirkungsbereich des Flächennutzungsplanes ist entsprechend anzupassen. Die künftige Verkehrsqualität des Knotenpunktes ist nachzuweisen.

Die neu geplanten Gebiete werden den neuen Ortsrand südlich von Rötgesbüttel ausbilden und gemäß der Regionalen Raumordnung mit seiner Bebauung zumindest östlich der B 4, entlang der K 65 einen Abschluss des Ortsrandes bilden.

2.2 Immissionsschutz

Die **Kreisstraßenbehörde** des Landkreises Gifhorn hat mit Schreiben vom 14.10.2021 mitgeteilt, dass sämtliche Lärmschutzmaßnahmen im Verlauf der Kreisstraße 65 zu Lasten des Plangebers gehen. Die Bauverbotszone der Kreisstraße ist von Lärmschutzeinrichtungen freizuhalten.

Aufgrund der Verkehrsbelastung (B 4, Bahntrasse) wird es im Rahmen der nachgelagerten Planungsebene voraussichtlich notwendig, schalltechnische Untersuchungen anzustellen, um auf dieser Grundlage gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hinzu kommt, dass der Planbereich westlich der B 4 unmittelbar an Flächen, die sportlichen Zwecken dienen, angrenzt. Diese wird im Zuge der Planung ebenfalls nach Süden hin fortgesetzt. Hier werden neben der Berücksichtigung des Lärmes durch Straßen- und Schienenwege weitere Untersuchungen zu von Sportstätten ausgehenden Lärm notwendig bzw. die geplanten Sportstätten müssen in Bezug auf ihre Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete (vorhanden und geplant) betrachtet werden.

Der immissionsschutzrechtliche Konflikt besteht dem Grunde nach durch die vorhandenen Wohngebiete (auch über Bebauungspläne) bereits und die Samtgemeinde geht daher davon aus, dass dieser im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen bewältigt werden kann.

Zudem entstehen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen weitere Emissionen (Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Es ist außerdem zu beachten, dass aktuell auf der Bahnstrecke im Stundentakt verkehrt wird, der aber perspektivisch auf einen Halbstundentakt verdichtet werden soll. Dadurch werden sich die Emissionen erhöhen.

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** hat mit Schreiben vom 14.10.2021 zudem in Bezug auf anhängige Planverfahren und die Umsetzung darauf hingewiesen, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Zudem weist die Bahn auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Flächen können durch Erweiterungen in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die Erweiterung der bestehenden Ortsnetze erfolgen, z. B. in den Straßen Südring und Hauptstraße. Die vorhandene Trinkwasser-Leitung im Änderungsbereich östlich der Bundesstraße ist im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen zu berücksichtigen und in der Lage durch Dienstbarkeiten zu sichern, falls der Wasserverband nicht im Zuge der Planung der Erschließung die Lage selbst verändert oder die Leitung zurückbaut.

Eine direkte Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation ist ggfs. im Freigefälle möglich, der Anschluss kann an bestehende Kanalisationen der Hauptstraße und dem Südring erfolgen. Ggf. kann die Errichtung von Pumpwerken erforderlich werden.

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

Planbedingt wird die Versiegelung auf den Flächen zunehmen. Um eine Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung zu vermeiden, sind auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechende Bodengutachten einzuholen und hydraulische Berechnungen anzustellen, um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu ermitteln. Sollte eine Versickerung auf den Freiflächen nicht möglich sein, sind ggf. zentrale Rückhalteanlagen vorzusehen, um das Niederschlagswasser im Baugebiet zurückzuhalten und gedrosselt an die Vorflut/ Regenwasserkanalisation abzugeben, sodass die Abflussmenge aus dem Plangebiet gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht wird. Entsprechende Regelungen können allerdings erst im anschließenden Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

Aufgrund der Topographie der Änderungsflächen wird eine Einleitung in die Ausbüttler Riede (Vorflut) als sinnvoll erachtet. Die Einleitkapazitäten sind in den nachgelagerten, konkreten Planungsebenen abzuprüfen.

2.4 Kompensation/ Grünordnung

Auch wenn durch die Flächennutzungsplanung keine unmittelbaren Auswirkungen hervorgerufen werden, wird es im Zuge der Umsetzung zu teilweise erheblichen Eingriffen in die naturräumlichen Schutzgüter kommen, diese sind im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend zu vermeiden. Unvermeidbare, erhebliche Eingriffe sind zu minimieren und entsprechend zu kompensieren. Es ist auf dieser Planungsebene davon auszugehen, dass wesentliche Teile des Eingriffs innerhalb der Änderungsbereiche durch Anpflanzungen, den Grün- und Maßnahmenflächen, auf Flächen für den Lärmschutz und durch Ortsrandeingrünungen ausgeglichen werden können. Die abschließende Kompensation kann durch weitere Maßnahmen in den Baugebieten sowie auf externen Flächen vorgesehen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen auf der Grundlage der Planwerke und Vor-Ort-Begehungen keine Informationen über die Betroffenheit streng geschützter oder besonders gefährdeter Arten vor, dies kann allerdings nicht ausgeschlossen werden und ist im Rahmen der Kompensation zu berücksichtigen.

2.5 Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Belange werden von der Planung insofern berührt, dass sich nördlich der östlichen Änderungsfläche das Gografenhaus Rötgesbüttel befindet. Aufgrund der Entfernung kann allerdings nicht von einer unmittelbaren Betroffenheit ausgegangen werden. Es kann allerdings dazu führen, dass auf den nachgelagerten Ebenen denkmalschutzrechtliche Vorgaben für die Umsetzung baulicher Anlagen im Einwirkungsbereich zu treffen sind.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches grenzt zudem an die ehemalige Flur "Schierenbalken" an. Über die Ausdehnung zu vermutender Fundstellen konnte von der unteren Denkmalschutzbehörde keine konkrete Auskunft erteilt werden. Im Verlauf von Erdarbeiten ist jedoch mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Über die Ausdehnung des Gerichtsplatzes und weiterer im Umkreis zu vermutender Fundstellen wurde allerdings keine konkrete Auskunft erteilt.

Ungeachtet dessen, dass dies der konkreten Beplanung vorbehalten ist, wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten im Änderungsbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Es wird daher empfohlen, für den betroffenen Bereich im Vorfeld der Erschließungsarbeiten Suchschnitte über das Plangebiet zu legen. Diese Untersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) durchgeführt werden.

2.6 Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Grundsätzlich sollte der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Siedlungsentwicklung vermieden werden. Allerdings ist die Ortslage von Ackerflächen umschlossen und es bestehen kaum Potentiale für eine Kompensation durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Somit ist es offensichtlich, dass auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht verzichtet werden kann.

Die Bodenwertkarten weisen für die Flächen des Änderungsbereiches nur eine mittlere Fruchtbarkeit der Böden aus, ein Zugriff auf extrem hochwertige Ackerflächen findet somit nicht statt. Es wurden in der Prüfung der Standortwahl andere Flächen betrachtet, so auch die Flächen nordöstlich der Ortslage, die nur über eine geringe Bonität verfügen. Diese kommen zum jetzigen Zeitpunkt für eine Siedlungsentwicklung allerdings nicht in Frage, da man hier dicht an bestehende Wälder heranrücken würde, außerdem sind diese Flächen nach dem Willen der Regionalplanung für die Natur und Landschaft sowie für die Erholung vorbehalten.

Es ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass die landwirtschaftlich bedingte Immissionsthematik, resultierend aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, entsprechend gewürdigt wird und die Durchlässigkeit und Breite des für den landwirtschaftlichen Verkehr bedeutsamen, westlich der B 4 verlaufende Wirtschaftswegs, zu erhalten ist.

Zudem ist es notwendig, dass eine eindeutige Begrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen hergestellt werden muss. Neu geschaffene Feldweg sollten auf einer Breite von mindestens 5 m erhalten bleiben und nicht durch Inseln oder Blumenkübel verengt oder erschwert wird. Landwirtschaftliche Zuwegungen dürfen nicht behindert und erschwert werden.

Für die notwendig werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten zudem keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen herangezogen werden, wenn dies vermieden werden kann.

Zudem sollte sichergestellt werden, dass die phytosanitäre Liste der Landwirtschaftskammer bei Pflanzvorgaben Berücksichtigung findet.

3.0 Umweltbericht

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 wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Ortschaft Rötgesbüttel zu schaffen. Im Süden der Ortslage wird die Entwicklung neuer Baugebiete planungsrechtlich vorbereitet. Zudem werden Flächen für eine gemeindienliche Nutzung vorbereitet (Feuerwehr und Sportzwecke).

Deshalb wird ca. 9,44 ha Wohnbaufläche, ca. 1,63 ha gemischte Baufläche und ca. 2,65 ha Gemeinbedarfsfläche sowie ca. 2,36 ha Grünfläche dargestellt. Die Flächen waren bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, hiervon ausgenommen ist der überwiegende Flächenanteil östlich der Bundesstraße 4 für die eine Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche vorgenommen wird.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁴⁾ ⁵⁾
- Schutz des Bodens ⁶⁾ ⁷⁾ ⁸⁾
- Schutz von Kulturgütern ⁹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹⁰⁾, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn ¹¹⁾ und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁵⁾ DIN 18005

⁶⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁷⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

⁸⁾ Baugesetzbuch

⁹⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

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

¹¹⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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

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.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Der Änderungsbereich ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen. Das Areal zur Bereitstellung von Flächen für die Feuerwehr ist mit Gehölzen bestanden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden weiterhin ackerbaulich bzw. als Grünfläche genutzt. Die Böden würden keine Versiegelung und Verdichtung durch Neubebauung und Verkehrsflächen erfahren. Allerdings würden auch keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Bahntrasse entstehen. Der Anschluss weiterer Bauflächen und Flächen für gemeindienliche Zwecke an die vorhandene Ortslage von Rötgesbüttel würde entfallen. Es ist davon auszugehen, dass ortsansässige junge Familien sowie Gewerbetreibende hinsichtlich ihrer Schaffung von Eigentum und betrieblichen Erweiterungen auf andere Gemeinden ausweichen müssten.

Eine abschließende Ortsrandbebauung östlich der Bundesstraße 4 würde ebenfalls nicht verwirklicht werden. Der Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen müsste durch Neuausweisungen an anderer Stelle erfolgen.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

a) 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 ist bei der weiteren Realisierung auf einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu achten, zu deren Sicherung wird im Bereich der westlichen Flächen eine Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Realisierung bestehen auch somit hinreichende Möglichkeiten die Planung so zu gestalten, dass das Schutzgut Mensch angemessen beachtet ist, entsprechende Abstände zu den Emissionsquellen in der Umgebung eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Dabei ist hinsichtlich der Emissionen der Landwirtschaft aus den nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Flächen klarzustellen, dass diese im ortsüblichen Maße hinzunehmen sind. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der künftigen Bewohner ausgehen, die jedoch nicht über das allgemeine Maß hinausgehen. Durch den Planbereich verläuft die derzeitige Trasse der B 4, die nach Nordosten verlagert werden soll, zudem befindet sich westlich eine Regionalbahnstrecke, von diesen Verkehrswegen geht Lärm aus. Des Weiteren bereitet die Planung selbst neue Lärmquellen durch die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke vor. Hinzu kommt, dass der Planbereich westlich der B 4 unmittelbar an Flächen, die sportlichen Zwecken dienen, angrenzt. Hier werden neben der Berücksichtigung des Lärmes durch Straßen- und Schienenwege weitere Untersuchungen zu von Sportstätten ausgehenden Lärm notwendig bzw. für die neuen Sportstätten ist von Einschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung auszugehen.

Es ist aus diesem Grund einzuplanen, dass schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden müssen, um auf den konkretisierenden Planungsebenen die Immissionsbelastung zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen festzulegen. Daher erfolgt die Darstellung entsprechender Immissionsschutzkennlinien entlang der Bundesstraße. In Bezug auf den Schienenweg wird auf der Grundlage des vorhandenen Bestandes der gewählte Abstand zunächst als ausreichend angesehen.

Ein weiteres Kriterium zur Beurteilung der Flächen in Bezug auf das Schutzgut Mensch, stellt die Bedeutung für die Erholungsfunktionen dar. Hier kann den Flächen des Änderungsbereiches allerdings keine herausgehobene Stellung zugeordnet werden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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 Flächen des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass mit baubedingten Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften gerechnet werden muss.

Der überwiegende Teil der Flächen des Änderungsbereiches in Rötgesbüttel ist ein landwirtschaftlich vorgeprägter Bereich, lediglich bei dem Areal für den Gemeinbedarf

handelt es sich um eine mit Gehölzen bestandene Fläche. Auch wenn aufgrund der intensiven Vorprägung der Flächen durch menschenbeeinflusste Nutzungen keine besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten zu erwarten sind, ist von einer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Insbesondere das Vorkommen von wildlebenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen fachgutachterliche Untersuchungen vorzunehmen und auf dieser Grundlage Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Direkt westlich der Bahntrasse befindet sich zwar das Landschaftsschutzgebiet Papenteich und Schweineholz. Die artenschutzrechtlichen Vorbedingungen ergeben sich hier allerdings aus der gleichzeitigen, landesweiten Kartierung für wichtige Bereiche für Brutvögel, in der Teile des Landschaftsschutzgebietes enthalten sind – direkt westlich der Bahntrasse. Dem wird allerdings durch die Fortsetzung des Grünstreifens entsprechend Rechnung getragen, sodass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Rund 1,5 km westlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet Maaßel, welches gleichzeitig als Schutzgebiet aufgrund der FFH-Richtlinie eingestuft ist und somit eine herausragende Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Auch wenn durch die vorliegende Planung ein Heranrücken der Ortslage an diese Flächen vorbereitet wird, ist aufgrund der noch immer großen Entfernung und der geplanten Nutzungsart mit einem nur geringen Störgrad nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszugehen.

Zudem befinden sich südlich und östlich der Änderungsflächen entlang der B 4 Areale, die im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung eine Bedeutung für den Schutz der Arten und Ökosysteme ausweisen. Durch die Entfernung zu den Bauflächen ist hier allerdings ebenfalls nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Samtgemeinde kommt daher in der Beurteilung zu dem Entschluss, dass Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut voraussichtlich so gestaltet werden können, dass nach Abschluss der Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden vertiefende Betrachtungen hinsichtlich der Flora und Fauna durchzuführen sein. Der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG gilt unbenommen.

c) Fläche

Im Zuge der vorliegenden Planung werden Flächen im Umfang von ca. 16,09 ha für eine neue bauliche Entwicklung überplant bzw. die Bauflächendarstellung geändert und Grünstrukturen dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen ist davon auszugehen, dass neue Misch- und Wohngebiete, eine Sportanlage und eine Feuerwehr sowie Grünflächen entstehen, insgesamt dient dies dem Zweck das Angebot nach Wohnraum, Gewerbeflächen und Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen zu befriedigen. Zudem wird zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Minimierungsmaßnahmen kommen.

Die Inanspruchnahme von Flächen als Neudarstellung ist dem Grundverständnis nach irreversibel. Allerdings gehen die Flächen nicht verloren, sondern werden aus Sicht der Samtgemeinde einer höherwertigeren Nutzung zugeführt, auch wenn hierfür landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren gehen. Selbstverständlich wäre bspw. die Verdichtung im baulichen Bestand bzw. Wiedernutzbarmachung von Konversationsflächen der Inanspruchnahme des Außenbereichs vorzuziehen, allerdings stehen derartige Möglichkeiten nicht zur Verfügung bzw. Maßnahmen der Innenverdichtung wurden

weitestgehend ausgeschöpft, sodass zur Befriedigung der Nachfrage auf die Planung nicht verzichtet werden kann.

Eine andere Beurteilung ist für die Flächen vorzunehmen, bei denen eine Änderung der Darstellungsart vorgenommen wird (G -> M/W). Diese waren bereits für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet, sodass die Änderung hier nicht maßgeblich für den Eingriff herangezogen werden kann.

Mit der vorliegenden Planung kann der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum, Gewerbeflächen und der bedarfsgerechten Entwicklung der kommunalen Infrastrukturen Rechnung getragen und wertvolles Bauland zur Verfügung gestellt werden. Dem gegenüber steht der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

d) 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 10. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes werden in Rötgesbüttel Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Ca. 9,44 ha Wohnbaufläche, ca. 1,63 ha gemischte Baufläche und ca. 2,65 ha Gemeinbedarfsfläche sowie ca. 2,36 ha Grünfläche sind Gegenstand des Darstellungswechsels. Die Flächen waren bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, hiervon ausgenommen ist der überwiegende Flächenanteil östlich der Bundesstraße 4 für die eine Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche vorgenommen wird sowie die Änderungsfläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (vorher Grünfläche).

Der Boden mit seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist im Teil des Planbereiches westlich der B 4 den Wölbäckern zuzuordnen und ist somit Bestandteil der Suchräume für schutzwürdige Böden. Da es sich aber bei nahezu sämtlichen Flächen in der Umgebung von Rötgesbüttel um die Einordnung schutzwürdiger Böden (Wölbäcker) handelt, kann dies nicht zu einem generellen Planungsausschluss führen, da die Gemeinde verpflichtet ist, Flächen für bauliche Entwicklungen zur Verfügung zu stellen. Diejenigen Flächen, die nicht als Wölbacker kategorisiert werden (Schierenbalken, östlich der B4 bzw. zwischen Bruchwiesen und Ochsenberg im nördlichen Bereich von Rötgesbüttel) sind mit anderen Restriktionen belegt, die eine Inanspruchnahme erschweren (z.B. denkmalrechtliche Hürden bzw. Waldbelange).

Die Gefährdung der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtungen in den Änderungsbereichen wird lt. den interaktiven Karten des niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) als mäßig gefährdet bewertet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Flächen wird als hoch eingestuft. Es handelt sich bei den Bodentypen im Änderungsbereich um Pseudogley-Braunerden der Lehmgebiete. Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine liegen lagenweise über Sand und Kies. Das landwirtschaftliche Ertragspotential (Fruchtbarkeit) der Böden befindet sich im mittleren Bereich.

Grundsätzlich ist bei der Überbauung durch Verkehrsflächen und Gebäuden aber auch im Zusammenhang mit Sportanlagen von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung auch mit Aufwertungen bezüglich des Schutzgutes Boden durch die Entstehung von Hausgärten, Frei- und Ausgleichsflächen zu rechnen. Im Bereich der Grünflächen ist von einer Verbesserung für das Schutzgut im Vergleich zu einer intensiven Ackernutzung auszugehen. Auch im Bereich der Darstellungsänderung von gewerblicher Baufläche zu gemischter- und Wohnbaufläche ist von einer planungsrechtlichen Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades auszugehen.

Hinzu kommt, dass die landwirtschaftlichen Stoffeinträge durch die Umnutzung zukünftig entfallen.

Ingenieurgeologische Gefahren sind für die Flächen des Änderungsbereiches nicht zu erwarten, es stehen nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine im Untergrund an.

Im Ergebnis ist zu erwarten, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes in Form von Überbauungen kommen wird. Dem gegenüber stehen Verbesserungen für das Schutzgut durch Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzugeben sind. Diese sind ggf. durch weitere Maßnahmen auch extern zu ergänzen. Grundsätzlich ist aber erkennbar, dass die Eingriffe auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können. Es wird im Zuge der Umsetzung darauf zu achten sein, der hohen Empfindlichkeit der Böden durch geeignete Maßnahmen des Bodenschutzes in den Bereichen zu begegnen, in denen es nicht zu dauerhaften Versiegelungen kommen wird.

e) 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 im Änderungsbereich ausgenommen der landwirtschaftlichen Gräben nicht vorhanden. In einiger Entfernung südlich befinden sich mehrere kleine Seen wie bspw. der Büchenteich.

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Im Zuge dessen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen, 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 Bauleitplanungen so weit wie möglich minimiert werden (Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken, Maß der baulichen Nutzungen auf das Notwendige reduzieren).

Sollte das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser nicht vollständig in den Baugebieten versickert werden können, sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung im Rahmen der anhängigen Bebauungsplanungen vorzusehen. Ein steigender Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich ist zu vermeiden.

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Die Planung bereitet erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut insbesondere auf das Grundwasser durch Überbauungen vor. Diese können aber voraussichtlich durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

f) 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 Bebauungsgebiete ausüben.

Aufgrund der zu geringen geomorphologischen Höhenausbildung im Landkreis und den daraus resultierenden höheren Temperaturschwankungen, gehört der Landkreis Gifhorn zu den bioklimatisch benachteiligten Räumen.

In diesem bioklimatischen Belastungsraum stellen Waldbestände bezüglich der Wirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie auf den Menschen Bereiche mit besonderer Klimagunst dar. Am Ortsrand von Rötgesbüttel, westlich des Planbereiches befinden sich nur sehr kleine Waldbestände.

Für den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung verfügt der Änderungsbereich nur über eine Grundbedeutung, da es sich weitestgehend um intensiv genutzte Ackerflächen handelt. Allerdings tragen selbst Ackerflächen aufgrund ihrer teilweise geschlossenen Vegetationsdecke in einem höheren Maße zum klimatischen Ausgleich als versiegelte Flächen bei. Für den Bereich der gehölzbestandenen Grünfläche ist mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut auszugehen.

Insgesamt ist aufgrund der bereits beeinträchtigten Ausgangssituation und dem mit dem Gebietscharakter verbundenen, geringen Versiegelungsumfang nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Im Zuge der Umsetzung wird es zudem durch die Entstehung von Hausgärten, Grün- und Pflanzflächen, welche aufgrund der dauerhaft geschlossenen Pflanzendecke eine Verbesserung hinsichtlich der Kaltluftentstehung und des Luftaustauschs gegenüber intensiver Ackernutzung darstellen, zumindest nicht zu einer Verschlechterung in Bezug auf das Schutzgut kommen.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ist unter Umständen ein gesonderter Ausgleich erforderlich, wenn hier eine Schutzgutfunktion im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt wird.

g) 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.

Der Änderungsbereich in Rötgesbüttel stellt nach dem Landschaftsrahmenplan einen Bereich mit geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar, da es sich um gegliederte, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft mit einem sehr geringen Waldanteil handelt.

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im Rahmen der Planung eine Ortsrandgestaltung vorgenommen werden kann sowie aufgrund der Ausgangssituation ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

h) Kultur- und Sachgüter

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes ist nachfolgende Quelle:

- Übersichtskarte 6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn.

Denkmalgeschützte Bauten befinden sich nicht innerhalb der Flächen des Planbereiches, allerdings liegt mit dem Gografenhaus Rötgesbüttel ein Baudenkmal nördlich der östlichen Änderungsfläche. Es können daher bei der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung entsprechende Regelungen zum Denkmalschutz eintreten.

An den östlichen Änderungsbereich grenzt die Flur des historischen Landgerichtes "Schierenbalken" an. Das Auftreten von Bodendenkmalen kann somit nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher von Erdarbeiten denkmalrechtliche Genehmigungen

einzuholen und Auflagen zu beachten, die sich aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz ergeben. Auftretende Funde sind auf dieser Grundlage zu sichern und mitzuteilen.

Wie bereits beschrieben, ist das Ertragspotential der landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich als Mittel zu beurteilen (Ackerzahl <50), dementsprechend gehen durch die Planung keine hoch bonitären Ackerflächen verloren.

i) Wechselwirkungen

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 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 Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohnfunktion 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.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Durch die 10. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes werden in Rötgesbüttel Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Ca. 9,44 ha Wohnbaufläche, ca. 1,63 ha gemischte Baufläche und ca. 2,65 ha Gemeinbedarfsflächen sowie ca. 2,36 ha Grünfläche sind Gegenstand des Darstellungswechsels. Die Flächen waren bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, hiervon ausgenommen ist der überwiegende Flächenanteil östlich der Bundesstraße 4 für die eine Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche vorgenommen wird sowie die Änderungsfläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (vorher Grünfläche).

Auf der vorgelagerten Planungsebene ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Immissionsbelastungen auszugehen. Es ist damit zu rechnen, dass diese durch entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können. Dies zeigen die Erfahrungen aus den letzten Baugebietsentwicklungen sowie die vorhandene Situation.

Bei der Umsetzung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser auf den Flächen zu erwarten, die erstmalig als Baufläche ausgewiesen werden. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen für Gebäude, Nebenflächen und Erschließungsstraßen im Rahmen der Ausführung des Baugebietes resultieren. Dabei wird die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es werden künstliche Biotoptypen (Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen.

Besonders negative Entwicklungen sind aufgrund der bereits beeinträchtigten Ausgangssituation sowie der zu erwartenden Gebietscharaktere allerdings nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Gesondert zu betrachten wäre hierbei allerdings die Grünfläche mit den Gehölzbeständen, für die eine Bereitstellung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vorgesehen ist. Es ist davon auszugehen, dass hier eine deutliche stärkere Betroffenheit der Schutzgüter vorliegen wird.

Sollte der naturschutzfachliche Ausgleich nicht vollständig innerhalb der jeweiligen Baugebiete umgesetzt werden können, ist auf planexterne Flächen zurückzugreifen. Die Eingriffsregelung wird hier abschließend bei der weiteren Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen 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 von Heckenstrukturen entlang der Bauflächengrenzen Rechnung getragen werden.

Für die östliche Änderungsfläche sind erhebliche Auswirkungen auf den Denkmalschutz zu erwarten, da sich sowohl ein Baudenkmal in der Umgebung befindet als auch das Auftreten von Bodendenkmalen nicht auszuschließen sind. Die Beeinträchtigungen werden auf der nachgelagerten Ebene durch entsprechende Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert. Es handelt sich hierbei um Vorgabe aus dem Denkmalschutzrecht.

- Bodenschutz

Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche des Bodens sollten, wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z. B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin. (Stellungnahme des **Landesamtes für Bergbau Energie und Geologie (LBEG)** vom 14.10.2021)

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es für diese Änderungsbereiche bei der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen im unbeplanten Außenbereich bzw. Grünfläche mit Gehölzen innerhalb der Ortslage. Vorhaben wären nach wie vor nur im Rahmen der Privilegierung gem. § 35 BauGB zulässig.

Die Prüfung der Planalternativen hat ergeben, dass die Gemeinde in den vergangenen Jahren Flächen im Innenbereich für die Verdichtung nutzbar gemacht hat aber auch neue Baugebiete auswies:

- "Össelkämpe" (31.10.2014),
- "Westlich der K 52" (30.04.2015),
- "Hinter den Wiesen" (31.05.2017),
- "Ostfeld II" (31.05.2017).

Diese sind allerdings bereits vollgelaufen und das noch vorhandene Nachverdichtungspotential ist begrenzt. Des Weiteren verzeichnet die Gemeinde bereits wieder einen erheblichen Nachfragestau für Flächen zum Bauen, sodass nach Prüfung der Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich keine Alternativen bestehen.

Alternativflächen für die Ausweisung von Bauflächen sind in Rötgesbüttel nicht vorhanden. Für die Flächen westlich der Bahnstrecke bestehen aufgrund der stärkeren Nähe zu den Schutzgebieten höhere Planungshürden. Nördlich der Ortslage verläuft bereits nach kurzer Entfernung die Grenze der Gemeinde/ Samtgemeinde, zudem gibt es immissionsschutzrechtliche Bedenken wegen der Baumschule und der Fischzucht.

Die Flächen nordöstlich der Ortslage kamen zum jetzigen Zeitpunkt für eine bauliche Siedlungsentwicklung nicht in Frage, da man hier dicht an bestehende Wälder heranrücken würde, außerdem sind diese Flächen nach dem Willen der Regionalplanung für die Natur und Landschaft sowie für die Erholung vorbehalten.

Im Ergebnis besteht zum Zeitpunkt der Planung keine sinnvolle Alternative zur vorliegenden Flächenänderung, um Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Zudem sind die Flächen bereits erschlossen und schließen teilweise bereits an vorbereitete Anschlüsse an und können problemlos in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet und befinden sich in ausreichender Entfernung in der Umgebung, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Planbereich zu erwarten sind.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung verzichtet die Samtgemeinde Papenteich 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. Eine konkrete Bilanzierung wird im Rahmen des Bebauungsplans auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes ausgearbeitet. Die planerischen Fachbeiträge werden ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans eingearbeitet.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen die naturräumlichen Schutzgüter wie Wasser und den Boden. Für den Menschen ist ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber den Emissionen des Verkehrs 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.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Ortschaft Rötgesbüttel zu schaffen. Im Süden der Ortslage wird die Entwicklung neuer Baugebiete planungsrechtlich vorbereitet.

Deshalb wird ca. 9,44 ha Wohnbaufläche, ca. 1,63 ha gemischte Baufläche und ca. 2,65 ha Gemeinbedarfsflächen sowie ca. 2,63 ha Grünfläche dargestellt. Die Flächen waren bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, hiervon ausgenommen ist der überwiegende Flächenanteil östlich der Bundesstraße 4 für die eine Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche vorgenommen wird bzw. die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (vorher Grünfläche).

Im Ergebnis sind hierdurch teilweise erhebliche Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter 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.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Papenteich: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die vorgesehenen Änderungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich 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
Wohnbaufläche	9,44 ha	59 %
Gemischte Baufläche	1,63 ha	10 %
Gemeinbedarfsflächen	2,65 ha	16 %
<i>davon Feuerwehr</i>	<i>0,48 ha</i>	<i>3 %</i>
<i>davon Sportanlagen</i>	<i>2,17 ha</i>	<i>13 %</i>
Grünfläche	2,36 ha	15 %
<i>davon Maßnahmenflächen (T)</i>	<i>1,14 ha</i>	<i>7 %</i>
Gesamt	16,09 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Denkmalschutz

Die **Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** hat mir Schreiben vom 24.02.2021 wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Satteldach.

Das Gografenhaus ist das nächstgelegene Baudenkmal zum Planungsgebiet. Eine mögliche negative Beeinflussung von Neubauten auf das Denkmal lässt sich erst im B-Planverfahren feststellen, wenn die Grundstücke besser festgelegt sind.

Der östliche Teil des Plangebietes grenzt an die ehemalige Flur "Schierenbalken", auf der seit 1553 das historische Landgericht abgehalten wurde. Über die Ausdehnung des Gerichtsplatzes und weiterer im Umkreis zu vermutender Fundstellen kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Im Verlauf von Erdarbeiten ist jedoch mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

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

- Ver- und Entsorgung/ Vorbeugender Brandschutz

Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die Erweiterung der bestehenden Ortsnetze erfolgen, z. B. in den Straßen Südring und Hauptstraße.

Die vorhandene TW-Leitung auf dem Flurstück 36/7 ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und in der Lage durch Dienstbarkeiten zu sichern, falls der Wasserverband nicht im Zuge der Planung der Erschließung die Lage selbst verändert oder die Leitung zurückbaut.

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Eine direkte Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation ist ggfs. im Freigefälle möglich, der Anschluss kann für den westlichen Teilbereich über die Straße Südring möglich, für den östlichen Bereich ist die Bestands-Kanalisation in der Hauptstraße zu erweitern. Abhängig von der geplanten Erschließung sind aufgrund der Höhenverhältnisse im Bestand ggfs. Teilbereiche über Pumpwerke anzubinden.

(Stellungnahme des **Wasserverbandes Gifhorn** vom 02.03.2021)

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** sowie die **Vodafone GmbH** haben mit Schreiben vom 28.01.2021 und vom 04.10.2021 mitgeteilt, dass sich in Teilen des Planbereichs Anlagen des jeweiligen Betreibers befinden. Die Belange der Telekom bzw. der Vodafone sind betroffen.

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

- Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 23.02.2021 folgenden Hinweis mitgeteilt:

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

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§ 149 Bundesberggesetz) vor.

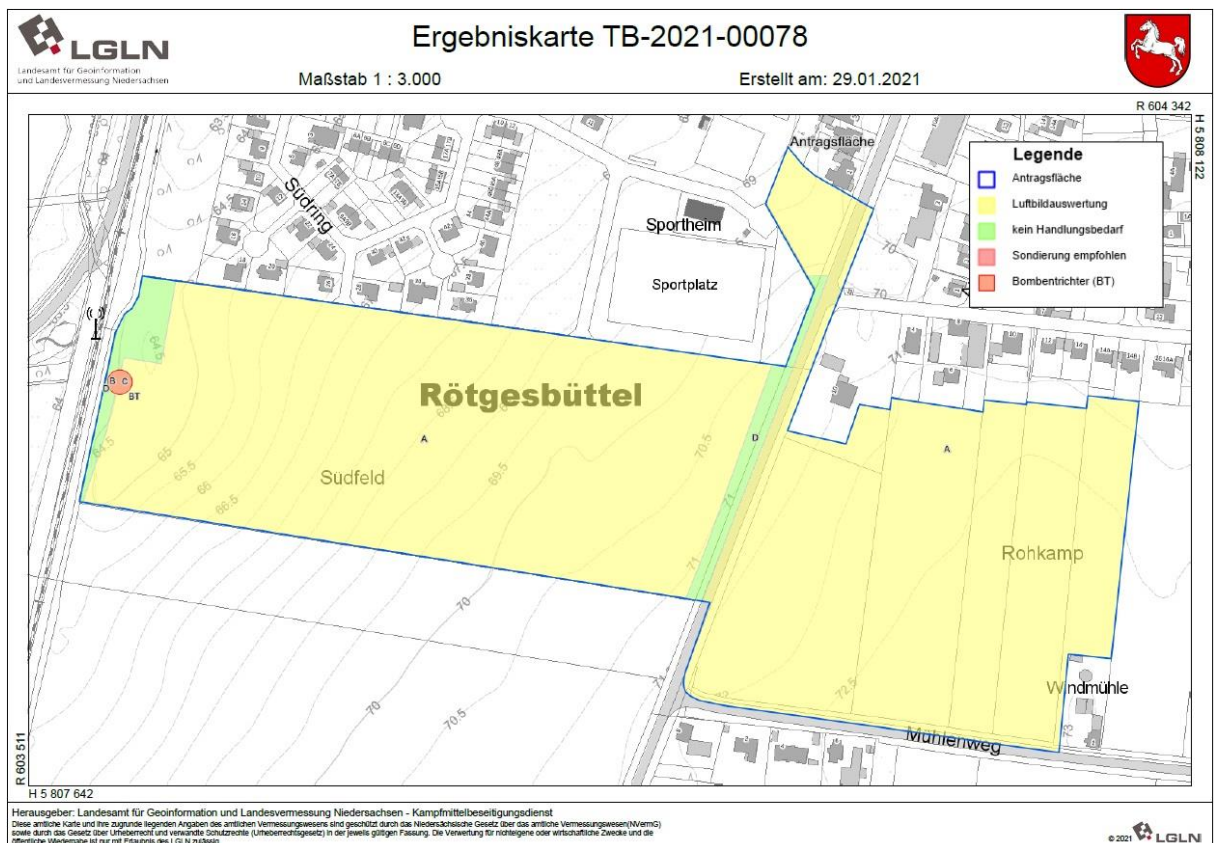
Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergwerkseigentums. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschutz
Bergwerkseigentum	Rötgesbüttel 1	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz
Bergwerkseigentum	Rötgesbüttel 2a	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz

- Abwurfkampfmittel

Auf der Grundlage der Stellungnahme des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen** vom 29.01.2021 existieren für den Änderungsbereich folgende Informationen:

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

**Fläche A - Empfehlung: Luftbildauswertung**

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B - Empfehlung: Sondierung

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche C - Empfehlung: Sondierung

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Hinweis: Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Fläche D - Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

- Artenschutz

Die **Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände (KONU)** hat mit Stellungnahme vom 22.02.2021 empfohlen, unbedingt eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung auszuwählen und über sinnvolle Betriebszeiten den Lichteinfluss weiter zu verringern. (siehe z. B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen O3/2012")

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Offenlage in der Zeit vom 28.01.2021 bis 28.02.2021 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 27.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.02.2021 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 14.09.2021 bis zum 14.10.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 13.09.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Durch die 10. Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes werden in Rötgesbüttel Eingriffe vorbereitet. Ca. 9,44 ha Wohnbaufläche, ca. 1,63 ha gemischte Baufläche und ca. 2,65 ha Gemeinbedarfsflächen sowie ca. 2,36 ha Grünfläche sind Gegenstand des Darstellungswechsels. Die Flächen waren bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, hiervon ausgenommen ist der überwiegende Flächenanteil östlich der Bundesstraße 4 für die eine Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche vorgenommen wird sowie die Änderungsfläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (vorher Grünfläche).

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 Augenschein-Bestandsaufnahme vor Ort 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 für die Flächen, die bisher ohne eine Bauflächendarstellung belegt waren, mit der Änderung planungsrechtlich eine erstmalige Versiegelung verbunden. Für den Bereich, der eine Änderung von gewerblichen Bauflächen hin zu gemischten Bauflächen/ Wohnbauflächen beinhaltet, ist planungsrechtlich eine Reduzierung der Überbaumöglichkeiten verbunden. Die überplanten Flächen schließen allesamt an die vorhandene Ortslage an.

Besonders negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird dem bestehenden Bedarf an Flächen für Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf in Rötgesbüttel Rechnung getragen. Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch auftretende Neuversiegelungen kommen. Des Weiteren sind auch Kulturgüter im Bereich des Denkmalschutzes von der Planung betroffen.

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 der Bebauungspläne ausgeglichen werden können, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Denkmalschutz, zum Immissionsschutz, zur Ortsplanung, zur Oberflächenwasser-

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

bewirtschaftung, zu den Belangen der Landwirtschaft und zum Bodenschutz 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.

Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Belange werden von der Planung insofern berührt, dass sich nördlich der östlichen Änderungsfläche das Gografenhaus Rötgesbüttel befindet. Aufgrund der Entfernung kann allerdings nicht von einer unmittelbaren Betroffenheit ausgegangen werden. Es kann allerdings dazu führen, dass auf den nachgelagerten Ebenen denkmalschutzrechtliche Vorgaben für die Umsetzung baulicher Anlagen im Einwirkungsbereich zu treffen sind. Es wurden deshalb entsprechende Hinweise in die Begründung zur Beachtung bei der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

Des Weiteren grenzt der östliche Teil des Änderungsbereiches an die ehemalige Flur "Schierenbalken" an, hier wurde das historische Landgericht abgehalten. Auch wenn über die Ausdehnung des Gerichtsplatzes und weiterer im Umkreis zu vermutender Fundstellen keine konkrete Auskunft erteilt werden konnte, ist das Auftreten von Fundstellen im Plangebiet nicht auszuschließen.

Ungeachtet dessen, dass dies der konkreten Beplanung vorbehalten ist, wird daher bereits auf dieser Planungsebene dementsprechend darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten im Änderungsbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Es wird daher empfohlen, für den betroffenen Bereich im Vorfeld der Erschließungsarbeiten Suchschnitte über das Plangebiet zu legen. Diese Untersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) durchgeführt werden.

Unter Beachtung der vorgenannten Hinweise ist letztlich aber nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Denkmalschutz zu rechnen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsstrassen (B 4, K 65, Bahn) im Bereich der Änderungsflächen ist mit einer Lärmvorbelastung zu rechnen. Es wird im Rahmen der nachgelagerten Planungsebene deshalb voraussichtlich notwendig, schalltechnische Untersuchungen anzustellen, um auf dieser Grundlage gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hinzu kommt, dass der Planbereich westlich der B 4 unmittelbar an Flächen, die sportlichen Zwecken dienen, angrenzt. Diese wird im Zuge der Planung ebenfalls nach Süden hin fortgesetzt. Hier werden neben der Berücksichtigung des Lärmes durch Straßen- und Schienenwege weitere Untersuchungen zu von Sportstätten ausgehenden Lärm notwendig bzw. die geplanten Sportstätten müssen in Bezug auf ihre Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete (vorhanden und geplant) betrachtet werden.

Der immissionsschutzrechtliche Konflikt in diesem Bereich von Rötgesbüttel besteht dem Grunde nach durch die vorhandenen Wohngebiete (auch über Bebauungspläne) bereits und die Samtgemeinde geht daher davon aus, dass dieser im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen bewältigt werden kann.

Ortsplanung

Die Ortslage von Rötgesbüttel ist von Ackerflächen umschlossen und es bestehen kaum Potentiale für eine Kompensation durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Somit ist es offensichtlich, dass auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht verzichtet werden kann, wenn in Rötgesbüttel Flächen für Wohn- und Gewerbe-zwecke in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden sollen, wozu die Kommunen nach dem Baugesetz verpflichtet ist. Die Ausweisung wird daher als angemessen angesehen.

Es wurden in der Prüfung der Standortwahl andere Flächen betrachtet, so auch die Flächen nordöstlich der Ortslage. Diese kommen zum jetzigen Zeitpunkt für eine Siedlungsentwicklung allerdings nicht in Frage, da man hier dicht an bestehende Wälder heranrücken würde, außerdem sind diese Flächen nach dem Willen der Regionalplanung für die Natur und Landschaft sowie für die Erholung vorbehalten.

Für die Flächen westlich der Bahnstrecke bestehen aufgrund der räumlichen Nähe zu den Schutzgebieten ebenfalls höhere Planungshürden. Nördlich der Ortslage verläuft bereits nach kurzer Entfernung die Grenze der Gemeinde/ Samtgemeinde, zudem gibt es immissionsschutzrechtliche Bedenken wegen der Baumschule und der Fischzucht.

Somit besteht im Ergebnis besteht zum Zeitpunkt der Planung nach Ansicht der Samt-gemeinde keine sinnvolle Alternative zur vorliegenden Flächenänderung, um Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Zudem sind die Flächen bereits erschlossen und schließen teilweise bereits an vorbereitete Anschlüsse an und können problemlos in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Planbedingt wird die Versiegelung auf den Flächen zunehmen. Um eine Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung zu vermeiden, sind auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechende Bodengutachten einzuholen und hydraulische Berechnungen anzustellen, um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu ermitteln. Sollte eine Versickerung auf den Freiflächen nicht möglich sein, sind ggf. zentrale Rückhaltanlagen vorzusehen, um das Niederschlagswasser in den jeweiligen Baugebieten zurückzuhalten und gedrosselt an die Vorflut/ Regenwasserkanalisation abzugeben, sodass die Abflussmenge aus dem Plangebiet gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht wird. Entsprechende Regelungen können allerdings erst im anschließenden Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

Aufgrund der Topographie der Änderungsflächen wird eine Einleitung in die Ausbüttler Riede (Vorflut) als sinnvoll erachtet. Die Einleitkapazitäten sind in den nachgelagerten, konkreten Planungsebenen abzuprüfen.

Des Weiteren wird aufgrund der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers bereits auf dieser Planungsebene darauf hingewiesen, dass der zulässige Grad an Überbauung in den Baugebieten im Rahmen der anhängigen Bebauungsplanverfahren auf das notwendige Maß zu begrenzen sein wird.

Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Grundsätzlich sollte der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Siedlungsentwicklung vermieden werden. Allerdings ist die Ortslage von Ackerflächen umschlossen und es bestehen kaum Potentiale für eine Kompensation durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Somit ist es offensichtlich, dass auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht verzichtet werden kann. Die Bodenwertkarten weisen für die Flächen des Änderungsbereiches nur eine mittlere Fruchtbarkeit der Böden aus, ein

Zugriff auf extrem hochwertige Ackerflächen wird somit durch die Planung nicht vorbereitet. Die Flächen sind zudem durch andere Einflüsse bereits negativ beeinflusst.

Landwirtschaftlich bedingte Immissionsthematiken, resultierend aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die weitere Gewährleistung der agrarstrukturellen Erschließung können auf der vorbereitenden Planungsebene nur überschlägig betrachtet werden. Es ist zu diesem Zeitpunkt kein Grund erkennbar, warum hieraus Konflikte erwachsen sollten die nicht bewältigt werden können. Ortsübliche Immissionen aus der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung stellen erfahrungsgemäß kein erhebliches Problem dar. Es können bei der weiteren Beplanung eindeutige Begrenzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen hergestellt und Feldweg neu erschaffen werden.

Zudem kann bei der Auswahl externer Ausgleichsmaßnahmen darauf geachtet werden, landwirtschaftliche Produktionsflächen zu schonen und bei der Bepflanzung phytosanitäre Arten ausgewählt werden.

Bodenschutz

Innerhalb der Flächen des Änderungsbereiches befinden sich schutzwürdige Böden. Nahezu der gesamte Änderungsbereich westlich der Bundesstraße wird als Wölbacker klassifiziert und gehört mit seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zum Suchraum für schutzwürdige Böden. Es wurde daher angeregt für diese Flächen von einer Inanspruchnahme abzusehen. Da es sich aber bei nahezu sämtlichen Flächen in der Umgebung von Rötgesbüttel um die Einordnung schutzwürdiger Böden handelt (Wölbacker) kann dies nicht zu einem generellen Planungsausschluss führen, da die Gemeinde verpflichtet ist, Flächen für bauliche Entwicklungen zur Verfügung zu stellen. Diejenigen Flächen, die nicht als Wölbacker kategorisiert werden (Schierenbalken, östlich der B4 bzw. zwischen Bruchwiesen und Ochsenberg im nördlichen Bereich von Rötgesbüttel) sind mit anderen Restriktionen belegt, die eine Inanspruchnahme erschweren (z.B. denkmalrechtliche Hürden bzw. Waldbelange).

Im Ergebnis ist außerdem nicht zu erwarten, dass mit Hinblick auf Maßnahmen zur Minimierung (Bodenschutz) und zum Ausgleich auf den nachgelagerten Ebenen, erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden verbleiben werden. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wurde aus diesem Grund bereits um entsprechende Hinweise ergänzt, dass im Zuge der Umsetzung darauf zu achten ist, der hohen Empfindlichkeit der Böden durch geeignete Maßnahmen des Bodenschutzes in den Bereichen zu begegnen, in denen es nicht zu dauerhaften Versiegelungen kommen wird:

Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche des Bodens sollten, wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z. B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend wird empfohlen, Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen.

Sämtliche öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Abwägung für- und gegeneinander gewichtet und mündeten in die vorliegende Beschlussfassung. Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zu Anpflanzungen, zu Belangen der Bahn, zur Belastung der Böden mit Abwurfkampfmitteln, zum Artenschutz und zur Bewertung des Ausgangszustandes wurden in die Begründung aufgenommen.

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.09.2021 bis 14.10.2021 in der Verwaltung der Samtgemeinde Papenteich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 02.02.2022 durch den Rat der Samtgemeinde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meine, den 21.02.2022

gez. Kielhorn
(Samtgemeindebürgermeisterin)

Siegel

