

**Begründung
zur 25. Änderung
des Flächennutzungsplans
der Samtgemeinde Schladen
- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet
Hannover, im Juli 2010

**Diplom-Ingenieur
Holger Werkmeister
Büro für Bauleitplanung**

Untermühlenweg 11 · 38895 Langenstein
Tel. (03941) 44 47 28
Fax (03941) 62 38 87
Handy (0163) 39 40 109
E-Mail holger.werkmeister@dsl-langenstein.de

in Zusammenarbeit mit

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Ziel und Zweck der 25. Änderung.....	4
2. Neubekanntmachung statt Neuaufstellung.....	4
3. Digitale Planzeichnung und kommunales geographisches Informationssystem (GIS).....	5
II. Allgemeine Erläuterung der Änderungen.....	6
1. Wohnbauflächen statt Wohnbaugebiete.....	6
a) Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) und „Kerngebiet“ (MK).....	7
b) Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE), Industriegebiet (GI)	7
c) Darstellung „Sondergebiet“ (SO).....	7
2. Sonstige Änderungen.....	8
III. Erläuterung der geänderten Darstellungen im Einzelnen.....	9
1. Teiländerung „Gielde“	9
2. Teiländerung „Hornburg“	9
3. Teiländerung: „Beuchte“	12
4. Teiländerung: „Isingerode“	13
5. Teiländerung: „Schladen“	14
6. Teiländerung: „Wehre“	17
7. Teiländerung: „Werlaburgdorf“	19
8. Teiländerung: „Sonderbauflächen, Windenergieanlagen“	19
9. Teiländerung: textliche Darstellung im Bereich der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke von Bahn- und Straßentrassen	19
IV. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sowie Kennzeichnungen	20
V. Zusammenfassung.....	20
Verfahrensvermerke	21

I. Allgemeines

Anlass für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans ist die **Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans gem. § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**. Die Neubekanntmachung ist dringend notwendig, um mehr als 30 Jahre nach dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans wieder zu einem aktuellen Planwerk zu kommen.

Bei der Neubekanntmachung wird der wirksame Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung aller bisherigen wirksamen Änderungen und Ergänzungen auf einer aktuellen Planunterlage neu gezeichnet. Dabei darf der Inhalt der Darstellungen nicht verändert werden. Vgl. dazu Nr. 37.2.2 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB); 4. Änderung, RdErl. d. MS vom 08.10.1992 (Nds. MBl., S. 1457 ff.)!

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde vom Planungsbüro Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig, 1977 bis 1979 ausgearbeitet. Er wurde am **27. Februar 1979** wirksam. Die Planzeichnung entspricht den damaligen Zeichnungsvorschriften und dem damaligen Planungsverständnis. Wenn man einen Flächennutzungsplan mit dem gleichen Planinhalt heute zeichnete, würde man das anders machen:

- Der ursprüngliche Flächennutzungsplan ist nach der Planzeichenverordnung (PlanzV) von 1965 gezeichnet. Seitdem ist die PlanzV zweimal geändert worden. Inzwischen gilt die PlanzV von 1990.
- Die Vorstellungen, wie man die Nutzungen darstellt, insbesondere wie detailliert, haben sich sehr geändert: Statt Baugebiete mit einer Geschossflächenzahl werden nur noch Bauflächen dargestellt (vgl. VV-BBauG, Neufassung, Nr. 19.4, Nds. MBl. 1983, S.330). Man hat sich wieder auf die eigentliche Funktion des Flächennutzungsplans besonnen, die Art der Bodennutzung „**in den Grundzügen**“ darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Den alten Flächennutzungsplan für eine Neubekanntmachung nur neu zu zeichnen wäre daher sehr unbefriedigend.

Außerdem ist das Neuzeichnen des Flächennutzungsplans mit erheblichem Aufwand verbunden. Wenn die Samtgemeinde Schladen diesen Aufwand schon auf sich nimmt, dann möchte sie eine Planzeichnung bekommen, die den heutigen Vorstellungen entspricht.

Der Übergang von den Vorstellungen der 70er Jahre auf die heutigen führt dazu, dass die neue Planzeichnung von der wirksamen Fassung abweicht. Einige der Abweichungen sind nur „redaktionell“. Sie sind zulässig. Es ergeben sich aber auch Abweichungen, durch die der Inhalt der Darstellungen geändert wird. Diese Abweichungen sind planungsrechtlich als Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans anzusehen. Der Übergang von „redaktionellen“ Änderungen zu inhaltlichen Änderungen ist fließend. Im Interesse der Rechtssicherheit stellt die Samtgemeinde Schladen für alle Änderungen, die nicht offensichtlich „redaktionell“ sind, diese 25. Änderung des Flächennutzungsplans auf.

Die 25. Änderung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neubekanntmachung auf der Grundlage einer Planzeichnung, die nach heutigen Vorstellungen gestaltet ist. Mit dem Feststellungsbeschluss wird der Beschluss für die Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB gefasst.

Die inhaltlichen Änderungen, für die die 25. Änderung durchgeführt wird, haben in städtebaulicher Hinsicht nur geringe Bedeutung. **Die Abgrenzung der als Baufläche oder Baugebiet dargestellten Flächen zu den Freiflächen wird bis auf wenige Ausnahmen nicht geändert.** Deshalb kann die 25. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung aufgestellt werden.

1. Ziel und Zweck der 25. Änderung

Ziel der 25. Änderung ist eine Planzeichnung des Flächennutzungsplans, die den planerischen Vorstellungen am Beginn des 21. Jahrhunderts entspricht. Die neue Planzeichnung muss berücksichtigen, dass die Planzeichnung nicht mehr analog sondern digital erstellt und fortgeführt wird. Sie muss auch berücksichtigen, dass in Zukunft eine andere **Planunterlage** zur Verfügung stehen wird, nicht mehr die Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (DGK5), sondern die **Automatisierte Liegenschaftskarte 1 : 1.000 (ALK)**.

Zweck der 25. Änderung ist die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans gem. § 6 Abs. 6 BauGB.

Die 25. Änderung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans zu schaffen, bei der die Planzeichnung heutigen Vorstellungen entspricht.

2. Neubekanntmachung statt Neuaufstellung

Der Flächennutzungsplan ist nach der Gemeindereform Anfang der 70iger Jahre aufgestellt worden. Er ist am **27. Februar 1979** wirksam geworden. Das ist inzwischen rd. 30 Jahre her. Der Planungszeitraum, für den ein Flächennutzungsplan aufgestellt wird, beträgt etwa 15 Jahre. Das ist der Zeitraum, der sich noch vernünftig übersehen lässt. Das BauGB sagt (§ 5 Abs. 1): Im Flächennutzungsplan ist die „Art der Bodennutzung nach den **voraussehbaren Bedürfnissen** der Gemeinde“ darzustellen. Im Sinne dieser Formulierung werden 15 Jahre als „voraussehbar“ betrachtet. Wenn dem so ist, müsste der Flächennutzungsplan inzwischen überholt sein und neu aufgestellt werden.

Nun besteht der Flächennutzungsplan aber nicht mehr in der Form, in der er ursprünglich aufgestellt wurde. Die Samtgemeinde Schladen hat ihn laufend durch Änderungen an die Entwicklung angepasst. Man muss sich deshalb von der Vorstellung trennen, ein Flächennutzungsplan werde einmal für einen bestimmten Planungszeitraum aufgestellt und nach Ablauf dieses Planungszeitraums werde ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Es ist vielmehr so, dass ein einmal aufgestellter Flächennutzungsplan in der Folgezeit durch Änderungen ständig an die Entwicklung angepasst und damit **aktuell gehalten wird**.

Ein Problem der Änderungen besteht in der Regel in der beschränkten Sichtweite, die bei ihrer Aufstellung besteht. Der Flächennutzungsplan soll ein Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung der Samtgemeinde aufzeigen. Die Änderungen müssen jeweils daraufhin betrachtet werden, wie sie sich in dieses Gesamtkonzept einfügen. Die Samtgemeinde Schladen hat sich diese Frage bei allen Änderungen gestellt. Sie hat immer großen Wert darauf gelegt, dass sich die Änderungen in das Gesamtkonzept einfügen.

Durch die Änderungen hat sich aber ein ziemlich unübersichtliches, schwer verständliches Planwerk ergeben: Es besteht aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan und aus den Änderungen, die man sich in diesen Plan hineindenken muss. Außerdem ist ein Teil der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 4 BauGB) nicht mehr aktuell. Die Samtgemeindeverwaltung hat sich bisher teilweise mit Arbeitsplänen beholfen, die aus der ursprünglichen Planzeichnung bestehen, in die die bisherigen Änderungen eingeklebt wurden.

Mit zunehmender Zahl der Änderungen sind solche Arbeitspläne nicht mehr aktuell zu halten. Es kommt daher darauf an, dass sich die zuständigen Sachbearbeiter an die Änderungen erinnern. Das ist sehr unbefriedigend. Für den Samtgemeinderat und die Bürgerinnen und Bürger wird es immer schwieriger, sich über den Inhalt des Flächennutzungsplans zu informieren. Was ist zu tun?

Es gibt zwei Möglichkeiten: Neuaufstellung oder Neubekanntmachung.

Die **Neuaufstellung** ist ein zeit- und kostenaufwendiges Unternehmen. Lohnt das? Die Samtgemeinde Schladen verneint für sich diese Frage. Sie ist der Auffassung, dass sie ihren Flächennutzungsplan durch die bisherigen Änderungen aktuell gehalten hat. Einen Bedarf für eine Neuaufstellung sieht sie daher nicht.

Der Gesetzgeber hat für diesen Fall, dass eine aktuelle Planzeichnung notwendig ist, dass aber keine Neuaufstellung erforderlich ist, bereits 1986 bei der Verabschiedung des Baugesetzbuchs, mit dem das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz in einem Gesetz zusammenfasst wurden, in § 6 Abs. 6 die Möglichkeit der „**Neubekanntmachung**“ geschaffen. Die Samtgemeinde Schladen hat sich dafür entschieden.

Die Vorteile der Neubekanntmachung liegen auf der Hand: Der Flächennutzungsplan wird ohne ein aufwendiges Neuaufstellungsverfahren auf aktueller Planunterlage unter Berücksichtigung aller bisherigen Änderungen neu gezeichnet. Die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke werden auf den neuesten Stand gebracht. Letzteres erfordert kein Änderungsverfahren. Die Samtgemeinde erhält so ein aktuelles Planwerk. Die bei der Planzeichnung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans berücksichtigten Änderungen sowie die aktualisierten nachrichtlichen Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen werden in einem „**Nachweis**“ zur Neubekanntmachung dokumentiert.

3. Digitale Planzeichnung und kommunales geographisches Informationssystem (GIS)

Bei einer Neubekanntmachung stellt sich natürlich die Frage: Was machen wir nach der nächsten Änderung? Eine Neubekanntmachung ist zwar längst nicht so aufwendig wie eine Neuaufstellung. Aber ganz ohne Zeit und Kosten geht es auch nicht. Deshalb muss die Neubekanntmachung so erfolgen, dass der Flächennutzungsplan in Zukunft ständig aktuell gehalten werden kann.

Der Flächennutzungsplan hat sich zu einem Planwerk entwickelt, das ständig in Bewegung ist. Er wird laufend an sich ändernde Bedürfnisse angepasst. Das Tempo der Veränderungen hat sich erhöht. Entsprechend wachsen Umfang und Häufigkeit der Änderungsverfahren. Damit die Beteiligten (Bürger, Rat, Verwaltung, Träger öffentlicher Belange) in diesem Veränderungsprozess nicht die Übersicht verlieren, benötigen sie ein Planwerk, das ohne großen Aufwand laufend fortgeschrieben werden kann und ständig den aktuellen Stand zeigt. Dies lässt sich durch eine digitale Planzeichnung erreichen, die innerhalb eines kommunalen geographischen Informationssystems (GIS) allen Beteiligten zur Verfügung steht. Für die Neubekanntmachung wird daher eine digitale Planzeichnung ausgearbeitet.

II. Allgemeine Erläuterung der Änderungen

1. Wohnbauflächen statt Wohnbaugebiete

In den 60er und 70er Jahren hielt man es im zuständigen Nds. Sozialministerium für notwendig, dem Flächennutzungsplan auch ein „**Dichtekonzept**“ mitzugeben. Praktisch bedeutete das: Neben der Art der baulichen Nutzung sollte auch „das allgemeine Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt werden. Das geschah gem. § 16 Abs. 1 BauNVO in der Regel durch die Darstellung der Geschossflächenzahl (GFZ).

Aus der damals geltenden Fassung des § 5 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) schloss man, dass das allgemeine Maß der baulichen Nutzung nur dargestellt werden darf, wenn gleichzeitig die „besondere Art“ der baulichen Nutzung dargestellt wird. Dies geschieht gem. § 1 Abs. 2 BauNVO durch Darstellung von „Baugebieten“. Deshalb enthalten die Flächennutzungspläne aus den 70er Jahren die sehr detaillierte Darstellung von Baugebieten mit einer GFZ. **Das gilt auch für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schladen.**

Nach der Gemeindereform erfolgte ein Sinneswandel. In den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG 1980), RdErl. d. MS v. 31.10.1980 (Nds. MinBl. S. 1513), Nr. 19.3, hieß es nun (Hervorhebungen durch den Planbearbeiter): „Der Flächennutzungsplan hat sich auf die **Darstellung der Grundzüge der Bodennutzung** zu beschränken. Er soll daher der Bebauungsplanung möglichst wenig vorgreifen. ... Im Flächennutzungsplan werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen **in der Regel nur** nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Für die dargestellten Bauflächen ist die Angabe des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung nicht zulässig. ... Soweit es aus städtebaulichen Gründen **zwingend geboten** ist, können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiet dargestellt werden. In diesem Fall ist allerdings auch das allgemeine Maß der baulichen Nutzung anzugeben.“ Die VV-BBauG 1980 sind 1983 neu gefasst worden (Nds. MinBl. S. 317). 1988 sind neue Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch erlassen worden (VV-BauGB). An der Nr. 19.3 hat sich praktisch nichts geändert. Sie gilt noch so, wie sie in der Neufassung von 1983 steht.

Die Aussagen zur Unzulässigkeit bzw. Notwendigkeit der Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung sind wegen der nachfolgenden Änderungen des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht mehr richtig. Inzwischen dürfen die Gemeinden das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darstellen, unabhängig davon, ob sie Bauflächen oder Baugebiete ausweisen.

Alle Flächennutzungspläne, die seit Erlass der VV-BBauG 1980 aufgestellt worden sind, halten sich an das geänderte Verständnis der Funktion des Flächennutzungsplans: Sie verzichten grundsätzlich auf die Darstellung von Baugebieten. Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schladen an heutige Vorstellungen führt daher grundsätzlich zur Änderung der Darstellung der Baugebiete in die entsprechenden Bauflächen und zum Verzicht auf die Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, BMZ).

Diese Änderung der Darstellungen ist ein wesentlicher Inhalt dieser 25. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit dieser Änderung ändern sich die Zielvorstellungen der Samtgemeinde Schladen für Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht. Die Samtgemeinde verlagert mit dieser Änderung lediglich einen Teil der Entscheidung über die Zielvorstellungen von der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Ein Beispiel kann das verdeutlichen:

Die Darstellung einer Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 wird in die Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) ohne GFZ geändert.

Inhaltlich bedeutet das: Die Samtgemeinde Schladen gibt das Ziel auf, dass auf der Fläche ein WA mit einer GFZ von 0,3 entstehen soll. Stattdessen legt sie das Ziel fest, dass auf der Fläche eine „Wohnbaufläche“ entstehen soll. Welchem Baugebietstyp die Wohnbebauung entsprechen soll und welches Maß der baulichen Nutzung entstehen soll, wird erst in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Statt eines WA könnten also auch ein „Kleinsiedlungsgebiet“ (WS), ein „Reines Wohngebiet“ (WR) oder ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) entstehen. Die GFZ könnte von 0,3 deutlich abweichen.

Aus der Sicht der Samtgemeinde Schladen ergeben sich durch die Änderung der Darstellung für die betroffenen Eigentümer und Nutzer der Fläche keine erheblichen Nachteile; denn auch ohne die Änderung könnten die zuständigen Mitgliedsgemeinden im Rahmen des „Entwickelns“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bei den Festsetzungen im Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans in dem geschilderten Umfang abweichen, also statt eines WA ein WR festsetzen, und statt einer GFZ von 0,3 eine von 0,2.

Für die Änderung von WR oder WS mit GFZ in W ohne GFZ gilt das Gleiche.

Von dem Grundsatz, statt Baugebieten mit einer GFZ nur noch Bauflächen darzustellen, wird bei den folgenden Baugebietstypen abgewichen:

a) Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) und „Kerngebiet“ (MK)

Die Darstellungen „Dorfgebiet“ (MD) und Kerngebiet (MK) werden beibehalten. Mit der Darstellung „Dorfgebiet“ macht die Samtgemeinde Schladen ihr Ziel deutlich, Bestand und Entwicklung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorrangig zu schützen. Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft der Betriebe, also besonders Wohngrundstücke, müssen die dorftypischen Immissionen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe hinnehmen. Darauf wird durch die Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) ausdrücklich hingewiesen. Dies soll bereits im Flächennutzungsplan geschehen, damit sich die Nutzer der Flächen in der Nachbarschaft land- und forstwirtschaftlicher Betriebe frühzeitig darauf einrichten können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zentralen Versorgungsbereiche der Ortskerne von Schladen und Hornburg als „Kerngebiet“ dargestellt. An dieser Darstellung wird festgehalten, um Bestand und Entwicklung der vorhandenen Betriebe zu gewährleisten.

b) Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE), Industriegebiet (GI)

Die Darstellungen GE und GI werden ebenfalls grundsätzlich beibehalten. Aus der Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ (G) könnte im Bebauungsplan sowohl ein „Gewerbegebiet“ (GE) als auch ein „Industriegebiet“ (GI) entwickelt werden. Diese beiden Baugebietstypen unterscheiden sich im Hinblick auf die Emissionen der zulässigen Betriebe und Anlagen sehr deutlich: Während es für das GE noch Immissionsrichtwerte gibt, ist das GI „nach oben offen“. Im GI sollen sich Betriebe ansiedeln, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Mit der Darstellung GE bzw. GI hat die Samtgemeinde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans deutlich gemacht, welche Entwicklung für die betroffenen Gebiete verfolgt werden sollen.

c) Darstellung „Sondergebiet“ (SO)

Die Darstellung von Sondergebieten wird beibehalten, weil in der Darstellung einer Sonderbaufläche die Zielvorstellungen der Samtgemeinde Schladen nicht ausreichend deutlich werden. Die baulichen Nutzungen, die unter den Oberbegriff „Sonderbaufläche“ fallen, sind so unterschiedlich, dass eine nähere Konkretisierung unverzichtbar ist.

2. Sonstige Änderungen

Bei der Aufstellung von **Bebauungsplänen** haben sich Abweichungen der Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben, die noch im Rahmen des „Entwickelns“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB liegen. Maßgeblich sind in diesen Fällen die verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne. Um deutlich zu machen, dass die Samtgemeinde nach der Aufstellung der Bebauungspläne durch die Mitgliedsgemeinden keine von den Festsetzungen abweichenden Zielvorstellungen verfolgt, werden in diesen Fällen die Darstellungen an die Festsetzungen angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde das gesamte **Straßennetz** als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dargestellt. Bei der Neubekanntmachung wurden die untergeordneten Straßen, die weder dem überörtlichen Verkehr dienen, noch örtliche Hauptverkehrszüge sind, in die Darstellung der Flächen einbezogen, die sie erschließen.

In den wirksamen Flächennutzungsplan wurden die **20-kV-Freileitungsnetze** sowie die dazugehörigen Trafostationen nachrichtlich übernommen. Das 20-kV-Leitungsnetz unterliegt jedoch häufigen Änderungen, so dass eine Übernahme in den Flächennutzungsplan wenig sinnvoll ist. Auf die nachrichtliche Übernahme wird daher verzichtet.

Im Flächennutzungsplan sind noch die „**Postämter**“ dargestellt. Inzwischen ist die „Deutsche Bundespost“ privatisiert. Die Post gehört nicht mehr zur „öffentlichen Daseinsvorsorge“ sondern zu den privaten Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Sie ändert ihr Angebot und die Standorte ihrer Betriebe ständig. Eine gesonderte Darstellung der „Postämter“ ist daher nicht mehr sachgerecht. Deshalb wird auf die Darstellung der „Postämter“ im gesamten Samtgemeindegebiet verzichtet.

Außerdem werden in einzelnen Fällen die sehr kleinteiligen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans generalisiert, um die Lesbarkeit des Planes zu verbessern.

III. Erläuterung der geänderten Darstellungen im Einzelnen

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen der Darstellungen für die Ortslagen erläutert. Auf die Änderung der Darstellung von Bauflächen in Baugebiete und auf den Verzicht auf die Darstellung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht mehr eingegangen. Diese Änderungen sind bereits oben erläutert.

In die räumlichen Geltungsbereiche der Teiländerungen werden jeweils die Ortslagen insgesamt einbezogen. Das hat den Vorteil, dass die Planzeichnung für die Ortslagen so erscheint, wie sie in der Neubekanntmachung aussehen wird. **Die räumlichen Geltungsbereiche erfassen dabei aber auch Flächen, deren Darstellung nicht geändert wird.** Dies erscheint im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung vertretbar. Wenn die räumlichen Geltungsbereiche auf die Flächen beschränkt würden, deren Darstellung geändert wird, ergäben sich sehr kleinteilige Abgrenzungen der einbezogenen Flächen. Die Planzeichnung wäre kaum verständlich. Das musste vermieden werden.

In den Planzeichnungen der 25. Änderung sind auch die Darstellungen der Flächen **außerhalb** der räumlichen Geltungsbereiche der Teiländerungen eingezeichnet. Das erleichtert das Lesen der Pläne. Die Planzeichnungen erscheinen so, wie sie in der Neubekanntmachung aussehen werden. Änderungen der Darstellungen gibt es für diese Flächen nicht.

1. Teiländerung „Gielde“

Neben den in Abschnitt II aufgeführten Änderungen gibt es in Gielde nur die zwei folgenden Änderungen der Planzeichnung:

Grünfläche „Friedhof“

Am Westrand der Ortslage von Gielde gibt es den Friedhof auf der Nordseite der Kreisstraße K 84. Die Darstellung der Friedhofsfläche endet im wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Planausschnitt für die Ortslage von Gielde. Im Gesamtplan ist die Restfläche des Friedhofs nicht dargestellt. Hier wird die Darstellung an die tatsächliche Friedhofsnutzung angepasst.

Wasserlauf der Warne

Bei der Warne handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist in dem Planausschnitt für die Ortslage von Gielde der Wasserlauf der Warne als „Grünfläche“ dargestellt. Abweichend von dieser Darstellung wird er in seinem gesamten Verlauf im Samtgemeindegebiet als Gewässer II. Ordnung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2. Teiländerung „Hornburg“

Grünflächen innerhalb der Ortslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb der Ortslage von Hornburg einige Grundstücke als Teil von „Grünflächen“ dargestellt, die inzwischen mit Wohnhäusern bebaut wurden. Hier wurde im Baugenehmigungsverfahren seitens der Stadt an dem Ziel der Erhaltung der Grünflächen nicht festgehalten. Daher werden diese Grundstücke in die Darstellung der angrenzenden Bauflächen einbezogen. Dabei handelt es sich um die Grundstücke „Brauner Schlag 3a und 5“, „Vor dem Braunschweiger Tor 2 und 2a“, „Töpfergasse 1“, „Bruchweg 5 und 7“, „Hopfenweg 9“, „Schladener Straße 1“, „Osterwieker Straße 6B“.

Ortsumgehung B 82

Die im wirksamen Flächennutzungsplan vermerkte Trasse der B 82 neu im Norden von Hornburg wurde bereits mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das inzwischen bebaute Grundstück „Hopfenweg 13“ im ehemaligen Trassenverlauf, das von der 4. Änderung nicht erfasst wurde, wird in die Darstellung der angrenzenden Baufläche einbezogen.

Fläche für Sportanlagen, Reithalle

Auf dem Grundstück „Königsberger Straße 19“ gibt es einen Reitsporthandel. Die Firma möchte ihr Angebot erweitern und dazu in der Nähe ihres Betriebsgeländes eine Reithalle errichten. Dazu wird nördlich der Ortslage von Hornburg zwischen der Königsberger Straße und der Kanal-Ilse eine „Fläche für Sportanlagen“ mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Bei der Planung sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung von Bedeutung:

Vorranggebiet für Hochwasserschutz: Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Vorranggebiets für den Hochwasserschutz. Zur Abgrenzung des Vorranggebiets für den Hochwasserschutz wurden vom ZGB auf der Grundlage eines umfangreichen Ermittlungs- und Abstimmungsverfahrens Überschwemmungsbereiche auf der Basis eines hundertjährigen Bemessungshochwassers (HQ 100) ermittelt. Insofern geht der ZGB mit großer Wahrscheinlichkeit davon aus, dass es sich bei den in der Zeichnerischen Darstellung für den Hochwasserschutz getroffenen Gebietsfestlegungen um Überschwemmungsgebiete i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) handelt. Zwischenzeitlich ist durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz die vorläufige Sicherung des neu berechneten Überschwemmungsgebiets der Kanal-Ilse erfolgt. Bei der Neuberechnung haben sich Abweichungen sowohl vom bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiet als auch vom „Vorranggebiet für den Hochwasserschutz“ ergeben. Unter anderem liegt die geplante „Fläche für Sportanlagen“, die im Randbereich des „Vorranggebiets für den Hochwasserschutz“ liegt, außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die Samtgemeinde geht daher davon aus, dass die 25. Änderung in diesem Bereich den Zielen der Raumordnung entspricht.

Außerdem könnten ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ oder ein „Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft“ von der Planung betroffen sein. Inwieweit die geplante „Fläche für Sportanlagen“ innerhalb des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ oder des „Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft“ liegt, lässt sich aufgrund der geringen Größe der Fläche und des Maßstabs der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2008) kaum erkennen. Sie liegt in jedem Fall im Randbereich dieser Gebiete.

Aufgrund der Lage der Fläche im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich, aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche als Reitplatz und Pferdeweide sowie aufgrund der geringen Größe der Fläche sind die tatsächlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als gering einzustufen.

Durch die Errichtung einer Reithalle wird der nordöstlich angrenzende Waldrand, der durch einen Feldwirtschaftsweg vom Änderungsbereich abgesetzt ist, nur geringfügig beeinträchtigt. Die Samtgemeinde hält daher im vorliegenden Fall eine Abweichung von dem in Ziffer III. 2.2 (3) der beschreibenden Darstellung des RROP 2008 aufgeführten Grundsatzes der Raumordnung für vertretbar. Der zur Gefahrenabwehr notwendige Abstand zwischen Waldrand und Halle wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt.

Darüber hinaus ist der Waldfläche in diesem Fall nur eine geringe forstwirtschaftliche und naturschutzfachliche Bedeutung einzuräumen. Sie ist Bestandteil eines „von Aufforstung freizuhaltendes Gebiets“ des RROP 2008. Es handelt sich dabei insgesamt um einen großräumigen Bereich zwischen dem Nordrand der Ortslage von Hornburg und der Bahnlinie im Westen. In der beschreibenden Darstellung ist dazu folgendes ausgeführt:

„Nicht bewaldete Flächen, die im räumlichen Zusammenhang mit Waldflächen stehen, sind aufgrund ihrer regionalen Bedeutung für Klima, Biotopschutz oder Landschaftsbild und Erholung als "Vorbehaltsgebiet Von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet" in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs gibt es bereits ein kleines Stallgebäude. Die vorhandene Situation ergibt sich aus den folgenden Ausschnitten aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK5) und aus dem Luftbild.



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK5) – ohne Maßstab –

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets Börßum-Heiningen. Innerhalb der Schutzzone II ist die Anlage neuer Sportanlagen beschränkt zulässig. Das bedeutet, dass die vorgesehen Nutzung nur nach Beantragung und Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 6 Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Die Samtgemeinde daher den Landkreis Wolfenbüttel um Stellungnahme gebeten inwieweit eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Der Landkreis Wolfenbüttel hat dazu mit Schreiben vom 25.06.2010 folgendes mitgeteilt:

„Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung **ist grundsätzlich möglich**, jedoch abhängig vom konkreten Einzelfall. Da für die Beantragung einer in diesem Fall erforderlichen Ausnahmegenehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung eine Detailplanung vorzulegen

ist, kann diese Antragstellung allein durch den Vorhabenträger erfolgen. Dies wäre in diesem Fall der/die Bauherr/in der Reithalle. Für die weitere Vorgehensweise der 25. Änderung des Flächennutzungsplans ist aus der Sicht der unteren Wasserbehörde ein Hinweis in die Begründung aufzunehmen, dass für die Umsetzung der Nutzung der Fläche als Sportanlage ein vorheriger Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen ist.“

Die Flächen im Änderungsbereich liegen am Rand des neu berechneten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kanal-Ilse. Mit einer Überflutung des Geländes ist daher nicht zu rechnen.



Luftbild vom Änderungsbereich und seiner Umgebung (Stand: Mai 2006)
Quelle: Digitales Orthophoto der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Grundstück Braunschweiger Straße 46

Für das Grundstück „Braunschweiger Straße 46“ enthält der wirksame Flächennutzungsplan keine Bauflächen- oder Baugebietsdarstellung. Es ist mit einer Lagerhalle bebaut. Es wird daher in die Darstellung der nördlich angrenzenden, gewerblichen Baufläche einbezogen.

3. Teiländerung: „Beuchte“

Grünfläche, Bolzplatz und Spielplatz

Im Süden von Beuchte ist ein Teil der als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ dargestellten Fläche am Pastorenwiesenweg inzwischen mit Wohnhäusern bebaut. Hier wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ auf die Wohngrundstücke ausgedehnt. Die Grünfläche wird entsprechend der bestehenden Spiel- und Bolzplatznutzung dargestellt.

Bauflächen am Westrand der Ortslage

Am Westrand der Ortslage von Beuchte wurden mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans die Flächen bis zu dem Feldwirtschaftsweg im Westen und der Scheune auf dem Flur-

stück 1/10 im Süden als Wohnbauflächen dargestellt. Zwischenzeitlich wurden weitere Wohnhäuser außerhalb der dargestellten Wohnbauflächen errichtet (Weststraße 7a und 10). Das Grundstück Weststraße 10 wird in die nördlich angrenzende Wohnbauflächendarstellung einbezogen. Das Grundstück Weststraße 7a und die verbleibenden Freiflächen bis zum Feldwirtschaftsweg werden aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Ortslage als „Dorfgebiet“ dargestellt.

Looperteich und Marktteich

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die beiden Teiche in Beuchte als „Grünflächen“ dargestellt. Hier wird die Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung in „Wasserflächen“ geändert. Bei beiden Teichen handelt es sich um geschützte Landschaftsbestandteile. Dies wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Erweiterung des „Sondergebiets“ Biogasanlage

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Nordosten von Beuchte ein „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ dargestellt. Bei der jetzt vorgesehenen Erweiterungsfläche handelt es sich um baulich genutzte Flächen, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit privilegierten Vorhaben bebaut wurden. Die vorhandenen Gebäude in diesem Bereich werden nun für den Betrieb der Biogasanlage benötigt. Diese Änderung der bestehenden Nutzung erfordert eine Darstellung im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“. Von der Änderung betroffen sind bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellte Flächen.

Durch die Nutzungsänderung bestehender Gebäude entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Fläche für Aufschüttungen

Am südöstlichen Ortsrand gibt es südlich der K 86 im wirksamen Flächennutzungsplan eine kleine „Fläche für Aufschüttungen“, die als ehemalige Sandabbaufäche zu landwirtschaftlichen Flächen rekultiviert wurde. Es handelt sich um einen kleinen Teil der Fläche, die im Ursprungsplan bis an die K 86 reichte. Der nördliche Teil wurde bereits mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans überplant und als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der südliche Teil wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

4. Teiländerung: „Isingerode“

Spiel- und Bolzplatz Appenroder Straße

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde mit der 1. und 18. Änderung westlich des Eckernwegs eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz und Parkanlage“ dargestellt. Inzwischen gibt es auf der Nordseite der Appenroder Straße eine Bolzplatzfläche. Hier wird die Darstellung an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Gewerbliche Baufläche an der L 511

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs im Bereich der Einmündung der Straße „Am Wannekop“ in die L 511 eine „Gewerbliche Baufläche“ südlich des vorhandenen Betriebsgeländes dargestellt. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung wie in einem „Industriegebiet“ hier nicht möglich. Daher wird die Darstellung in „Gewerbegebiet“ geändert, wie sie bereits für den nördlichen Teil des Betriebsgeländes dargestellt ist.

Kiesabbauflächen

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind südwestlich und nördlich der Ortslage von Isingerode, beiderseits der B 82 „Flächen für Abgrabungen“ dargestellt. Der Kiesabbau auf diesen Flächen ist abgeschlossen. Die Fläche auf der Nordseite der B 82 ist bereits rekultiviert. Für die Flächen auf der Südseite wurde die Rekultivierung im vergangenen Jahr begonnen. Daher wird in diesem Bereich die Darstellung „Flächen für Abgrabungen“ gestrichen. Stattdessen wird die Nutzung nach der Rekultivierung („Wasserfläche“ bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) dargestellt.

5. Teiländerung: „Schladen“

Bereich „Am Steinberg“

Im Bereich der Wohnbebauung „Am Steinberg“ entsprechen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen:

- Die Straßenführung der geplanten Ortsumgehung ist anders gebaut worden, als damals angedacht.
- Die Wohnbebauung an der Straße „Am Steinberg“ geht über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus.
- Die Abgrenzung der Grünflächen, die in Zusammenhang mit den geplanten Straßenflächen erfolgte, entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen.

Daher werden mit dieser Änderung die Abgrenzung der Wohnbauflächen und Grünflächen an die bestehende Nutzung angepasst. Außerdem wird die neue Verkehrsführung nachrichtlich übernommen.

Kläranlage Schladen

Die Kläranlage in Schladen wurde seit dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplans in nördlicher Richtung erweitert. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden daher an das bestehende Kläranlagengelände angepasst.

Flächen für Bahnanlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Bereich des Bahnhofs von Schladen „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt, die nicht mehr zu den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG gehören. Sie werden daher in die angrenzende „gemischte Baufläche“ einbezogen.

Sondergebiet „Altenheim, Seniorenwohnanlage“ (Grotjahn-Stiftung)

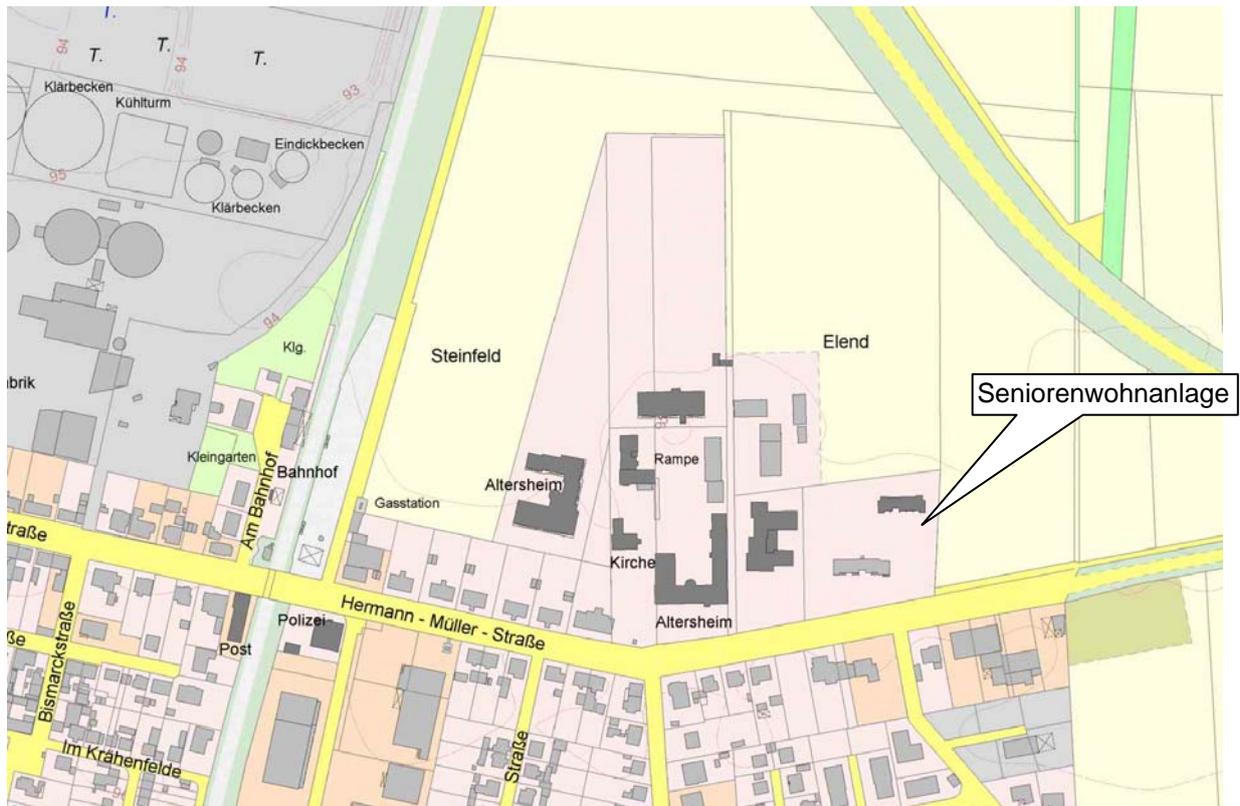
Im Bereich des bestehenden „Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ gibt es drei Änderungen der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans:

Im Nordosten wird das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Sondergebiet“ um rd. 0,75 ha verkleinert und an die neue Trassenführung der B 82 angepasst.

Die Zweckbestimmung des „Sondergebiets“ wird um den Zusatz „Seniorenwohnungen“ ergänzt. Die Grotjahn-Stiftung hat neben dem Altenheim im östlichen Teil des Sondergebiets eine Seniorenwohnanlage errichtet. Diese Nutzung geht über die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebiets hinaus. Die Zweckbestimmung wird daher an die bestehende Nutzung angepasst.

Im Westen wird das „Sondergebiet“ um rd. 0,66 ha erweitert und nördlich der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Hermann-Müller-Straße bis an die Bahnstrecke herangeführt.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Grotjahn-Stiftung geplante Herstellung einer Stellplatzanlage in diesem Bereich geschaffen.



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK5) – ohne Maßstab –



Luftbild vom Gelände der Grotjahn-Stiftung und seiner Umgebung (Stand: Mai 2006)
Quelle: Digitales Orthophoto der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Die Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Die vorhandene Situation ergibt sich aus den vorstehenden Ausschnitten aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK5) und aus dem Luftbild.

Die Erweiterungsflächen liegen im Einwirkungsbereich der Bahnanlagen und der Zuckerfabrik auf der Westseite der Bahnanlagen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Stellplatzanlage sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten. Um deutlich zu machen, dass hier im Falle der Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen Vorkehrungen gegenüber dem Bahnlärm und dem Gewerbelärm zu treffen sind, wird am Westrand des Änderungsbereichs die Darstellung „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ergänzt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt. Insgesamt sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Vorbelastung der Fläche und der intensiven Nutzung als eher gering einzustufen.

Gewerbliche Baufläche „Im Krähenfelde“

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Bereich der Einmündung der Straße „Im Krähenfelde“ in die Franz-Kaufmann-Straße für zwei Grundstücke eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine so kleinteilige Darstellung entspricht nicht den Grundzügen der Planung. Außerdem liegen die Grundstücke inmitten der Wohnbebauung in diesem Bereich. Auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird daher verzichtet. Die beiden Grundstücke werden in die angrenzende „gemischte Baufläche“ einbezogen.

Sonderbaufläche „Einzelhandel“

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde südlich der Hermann-Müller-Straße eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Nicht erfasst von der Darstellung wurde die 1. Bautiefe auf der Südseite der Straße mit Ausnahme einer Grundstückszufahrt. Inzwischen werden jedoch die Flächen direkt an der Hermann-Müller-Straße mit Ausnahme des Eckgrundstücks an der Bahnlinie durch die Einzelhandelsbetriebe genutzt. Sie werden daher in die Darstellung „Sonderbaufläche“ einbezogen. Das Eckgrundstück, das bislang als einziges noch als „Gewerbegebiet“ dargestellt ist, wird Teil der „gemischten Bauflächen“ an der Hermann-Müller-Straße.

Gewerbliche Baufläche südlich Hermann-Müller-Straße

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan ist für das Grundstück eines Autohauses auf dem Grundstück „Hermann-Müller-Straße 11B“ ein „Gewerbegebiet“ dargestellt. Mit der 11. Änderung wurden Erweiterungsflächen für den Betrieb zur Verfügung gestellt. Dazu wurden die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Ein Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohnhäusern wurde als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Bei der geringen Größe des betroffenen Bereichs geht die damals getroffene Differenzierung in „Gewerbegebiet“ und „gewerbliche Baufläche“ über die Grundzüge der Planung hinaus. Außerdem kommt aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen die Entwicklung eines „Industriegebiets“ nicht in Frage. Die Darstellung „gewerbliche Bauflächen“ wird daher aufgegeben. Stattdessen werden die Flächen insgesamt als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Freibad Schladen

Am Nordrand des Freibades von Schladen sind die Parkplätze des Freibades als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Für das bei der Aufstellung des

Flächennutzungsplans vorhandene Betriebsgebäude gibt es keine Darstellung. Zur Generalisierung der Darstellung werden die Parkplatzfläche und das Betriebsgebäude in die Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Freibad“ einbezogen.

6. Teiländerung: „Wehre“

Teiche „Am Hagenberg“

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die beiden Teiche in Wehre als „Grünflächen“ dargestellt. Hier wird die Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung in „Wasserflächen“ geändert.

Wohnbauflächen „Am Hagenberg“

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schladen, ohne Maßstab

Ziel dieser Änderung ist eine Erweiterung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung beiderseits der Straße „Am Hagenberg“ um zwei Wohnhäuser. Dazu werden zunächst die vorhandenen Wohngrundstücke „Am Hagenberg 2, 3 und 3A“ als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Außerdem wird die Wohnbauflächendarstellung geringfügig in nördlicher Richtung bis zum Eckgrundstück „Am Hagenberg“ ausgeweitet.

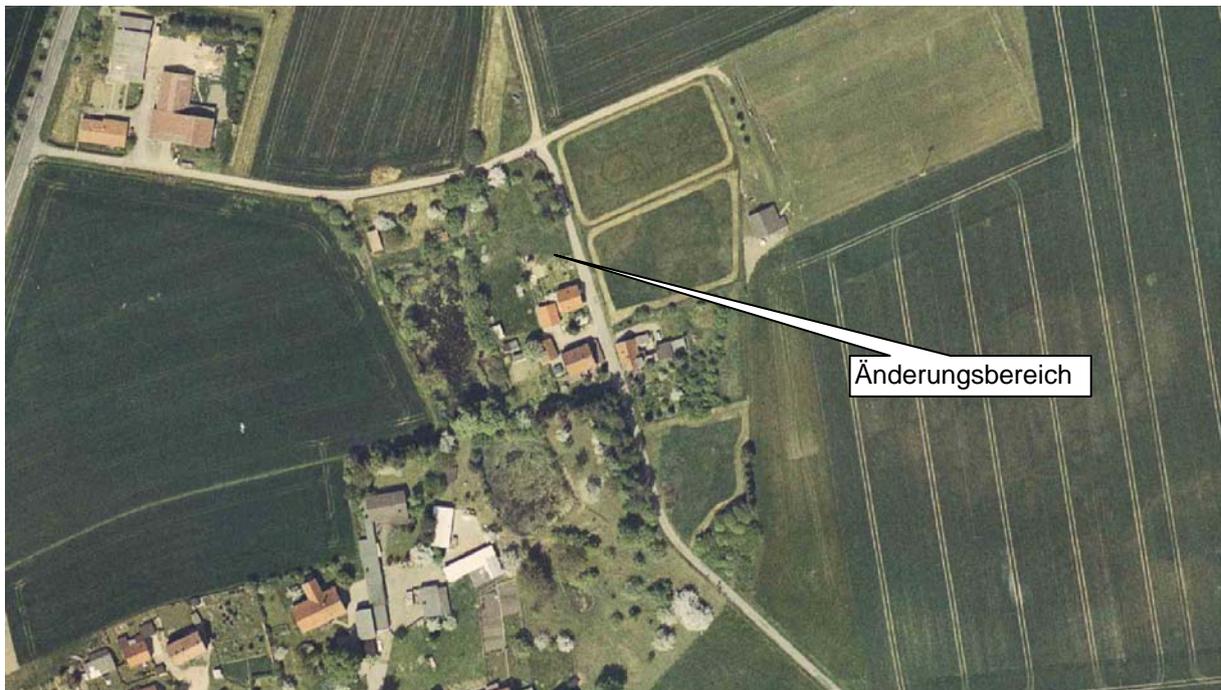
Als Übergangsbereich zu dem westlich angrenzenden Teich wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf der Südseite der Straße „Am Hagenberg“ erweitert und auf die Flächen zwischen Teich und Wohnbauflächen ausgedehnt.

Die Fläche ist durch die Straße „Am Hagenberg“ vollständig erschlossen.

Die vorhandene Situation ergibt sich aus den folgenden Ausschnitten aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK5) und aus dem Luftbild.



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK5) – ohne Maßstab –



Luftbild vom Bereich „Am Hagenberg“ und seiner Umgebung (Stand: Mai 2006)
Quelle: Digitales Orthophoto der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Bei den unbebauten Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um Kleingärten. Die Kleingärten haben nur relativ geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt, für den die Gemeinde Schladen derzeit das Aufstellungsverfahren durchführt.

Nordwestlich des Änderungsbereichs gibt es einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Auf der Hofstelle werden einige hundert Hühner in Freilandhaltung gehalten außerdem gibt es Bullenmast in geringem Umfang. Aufgrund des Abstandes sowie der bestehenden Nutzung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Im Änderungsbereich gibt es bereits drei Wohnhäuser, auf die der Betrieb Rücksicht nehmen muss. Durch die geplante Ergänzung um max. zwei Wohnhäuser werden Bestand und Entwicklung des Betriebs nicht beeinträchtigt.

Auf der Fläche nördlich der Hillenteiche, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt ist, werden Enten und Bienenvölker gehalten. Unabhängig von dieser Darstellung ist auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche möglich. Zwischen dieser Fläche und der geplanten Wohnbebauung ist ein Grünstreifen als Puffer vorgesehen.

7. Teiländerung: „Werlaburgdorf“

Wohnbauflächen „Hinter der Schmiede“

Am Nordrand von Werlaburgdorf entspricht die Abgrenzung der Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan auf Nordseite der Straße „Hinter der Schmiede“ nicht der tatsächlichen Wohnbebauung. Hier wird die Darstellung an die bestehende Nutzung angepasst.

Warne und Teich südlich der Verlängerung Goslarsche Straße

Der Wasserlauf der Warne ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht nachrichtlich übernommen. Als Gewässer II. Ordnung wird er nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der vorhandene Teich südlich der Verlängerung der Goslarschen Straße wird als Wasserfläche dargestellt.

8. Teiländerung: „Sonderbauflächen, Windenergieanlagen“

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zwischen Schladen und Werlaburgdorf auf der Ostseite der Bundesautobahn A 395 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen“ dargestellt. Die Änderung ist am 21.04.1999 in Kraft getreten. Mit der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP 2008) für den Zweckverband Großraum Braunschweig wurde auf die Festlegung eines Vorrang- oder Eignungsgebiets für die Windenergienutzung im Gebiet der Samtgemeinde verzichtet. Der Zweckverband hat außerdem von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Rahmen der erstmaligen Festlegung von „Vorranggebieten Windenergienutzung“ im Großraum Braunschweig auf der Grundlage eines den gesamten Planungsraum abdeckenden und schlüssigen Standortkonzeptes einen außergebietlichen Abschluss festzulegen. Damit entsprechen raumbedeutsame Windenergieanlagen im Samtgemeindegebiet nicht den Zielen der Raumordnung. Für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche besteht daher hinsichtlich der raumbedeutsamen Anlagen eine Anpassungspflicht an das RROP 2008.

Für die nicht raumbedeutsamen Windenergieanlagen ist die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gegenstandslos, da Windenergieanlagen, die als nicht raumbedeutsam beurteilt werden, heutzutage praktisch nicht mehr gebaut werden: In der Regel beträgt die Gesamthöhe der heute marktgängigen Anlagen 100 bis 150 m (vgl. die Ausführungen in der Begründung zum RROP 2008, Seite 186). Daher wird die Darstellung der Sonderbaufläche für raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans ersatzlos gestrichen. Der Änderungsbereich wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

9. Teiländerung: textliche Darstellung im Bereich der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke von Bahn- und Straßentrassen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Verlauf folgender Straßen- und Bahntrassen vermerkt bzw. nachrichtlich übernommen:

- der Verlauf der B 82 neu im Gesamtplan und den Planausschnitten für die Ortslagen von Schladen, Isingerode und Hornburg,

- die neue Trasse der L 620 im Gesamtplan und
- die ehemalige Bahnstrecke Börßum – Hornburg (DB 233).

Die vermerkten Straßentrassen wurden nicht in der damals angedachten Form umgesetzt. Die Nutzung der Bahnstrecke ist inzwischen aufgegeben. Sie wurde zurückgebaut.

Für diese Trassen wird außerhalb der o.a. Teiländerungen die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ durch eine textliche Darstellung ergänzt.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sowie Kennzeichnungen

Zur Vorbereitung der Neubekanntmachung werden die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke im Flächennutzungsplan, d. h. die Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt oder in Aussicht genommen sind, aktualisiert. Das sind insbesondere die klassifizierten Straßen, die Bahnanlagen, die Versorgungsleitungen (Gas, Elt), die Grenzen der Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, die Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete sowie die denkmalgeschützten Anlagen.

Hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete haben sich aufgrund der Maßstabebene des Flächennutzungsplans und der Kleinteiligkeit bei der Abgrenzung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets der Kanal-Ilse und der Oker Schwierigkeiten der Übernahme der kompletten Daten ergeben. Die Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete der Kanal-Ilse und der Oker konnten daher in Teilbereichen nur generalisiert in die Planzeichnung der 25. Änderung übernommen werden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets der Kanal-Ilse im Landkreis Wolfenbüttel durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz in der Bekanntmachung vom 03.02.2010, Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 4, Seite 96 und aus der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets der Oker (einschließlich Okerstausee) in den Städten Braunschweig und Goslar und in den Landkreisen Gifhorn, Wolfenbüttel und Goslar durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz in der Bekanntmachung vom 03.02.2010, Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 4, Seite 96 und vom 03.03.2010, Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 9, Seite 306.

Außerdem werden die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 gekennzeichnet.

Diese Aktualisierungen der Planzeichnung sind, auch wenn sie zum Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 25. Änderung liegen, nicht Gegenstand der 25. Änderung des Flächennutzungsplans. Sie werden im Rahmen der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in einem so genannten „Nachweis“ der Änderungen dokumentiert.

Das betrifft auch die mit Schwermetallen belastete Okeraue. Die Abgrenzung des Gebiets mit potenzieller Schwermetallbelastung erfolgte durch den Landkreis Wolfenbüttel auf der Grundlage möglicher Überschwemmungsausbreitungen von Oker, Warne und Eckergraben. Sie ist nur teilweise durch Bodenuntersuchungen belegt. Auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung wird daher verzichtet. Die Karte mit der Abgrenzung des Gebiets potenzieller Schwermetallbelastung wird in den „Nachweis“ aufgenommen.

V. Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schladen soll gem. § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht werden. Ziel ist ein gut lesbarer Flächennutzungsplan auf aktueller Plan-

unterlage, der die wirksamen Änderungen und die Änderungen der sonstigen Nutzungsregelungen, die nachrichtlich übernommen oder vermerkt werden, berücksichtigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält sehr kleinteilige Darstellungen, die dem heutigen Planungsverständnis nicht mehr entsprechen. Mit dieser 25. Änderung werden die Darstellungen dem heutigen Planverständnis angepasst. Dabei geht es in erster Linie um die Darstellung von Bauflächen statt Baugebieten und um den Verzicht auf die Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung.

Neue Bauflächen werden mit dieser 25. Änderung nur in geringem Umfang dargestellt.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schladen und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Holger Werkmeister, Büro für Bauleitplanung, Langenstein.

Langenstein, im Juli 2010

gez. Werkmeister

Feststellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08. Dezember 2010 die 25. Änderung des Flächennutzungsplans und diese Begründung beschlossen.

Schladen, den 24.01.2011

Der Samtgemeindebürgermeister

gez. Memmert

Siegel

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schladen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schladen, den _____

Der Samtgemeindebürgermeister