 GEMEINDE BERGFELD	Vorlage Nr.:	I/31/GB
	Aktenzeichen:	
	BearbeiterIn:	Schuwalow

Beratungsfolge			Beratungsergebnis			
Sitzungstermin	Gremium	TOP	JA	NEIN	ENTH.	Abweichender Beschluss
17.03.2026	Gemeinderat Bergfeld					

Betreff:

57. Änderung Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bergfeld beschließt, der Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome in der Gemeinde Bergfeld entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers zuzustimmen.

Die geplante Fläche von ca. 19,5 ha wird im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten und das Bebauungsplanverfahren vorzubereiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Bergfeld, 17.03.2026

gez. Ralf Michel
Bürgermeister

Begründung

Der Gemeinde Bergfeld liegt der Antrag der GME Ventures AG zur Aufstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPV) vor. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes an die beabsichtigte Entwicklung und die geänderten Nutzungsansprüche in der Gemeinde Bergfeld anzupassen.

Im Konzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen wurde festgelegt, dass auf insgesamt 24,80 ha der Fläche der Gemeinde Bergfeld Freiflächen-Photovoltaikanlagen zulässig sind. Mit der 53. Flächennutzungsplanänderung wurden bereits 6,86 ha als Flächen für FFPV ausgewiesen. Damit verbleiben noch 17,94 ha für weitere Projekte. Der Vorhabenträger plant eine Fläche von 19,5 ha.

Die Gemeinde Bergfeld verzichtet im Zuge der 57. F-Planänderung auf die bisher als Fläche 5.1 in der 53. F-Planänderung ausgewiesene Fläche in einer Größe von 1,86 ha. Diese Anpassung wird in die 57. F-Planänderung aufgenommen, sodass die geplante Gesamtfläche planungsrechtlich gesichert und mit den Vorgaben des Steuerungskonzepts abgestimmt ist.

GME Ventures AG • Hauptstraße 1 • 82008 Unterhaching

Gemeinde Bergfeld
z.Hd. Herrn Michel
Hauptstraße 11
38467 Bergfeld

Ansprechpartner: Tino Nagel/ Projektmanager
Telefon: +49 15111191129
E-Mail: Tino.nagel@gme-ventures.com

Düsseldorf, den 06.03.2026

Aktualisierter Projektsteckbrief – Freiflächen-Photovoltaik
Gemeinde Bergfeld

1. Projektüberblick:

Gemarkung: Bergfeld
Flur: 7
Flurstücke: 117/4, 117/2, 118/12, 118/10, 118/8, 255/2, 118/2, 118/6, 141/118, 140/118

2. Übersichtsplan

Gesamtpotenzialfläche: 19,5ha



Übersicht: 2 PV-Flächen, Wildkorridor entlang der Baumreihe zwischen den PV-Flächen (Quelle: glint)

3. Ergebnisse der Flächenanalyse

- Ackerland, Bodenpunkte 24-30
- Wasserschutzgebiet
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- EEG-konform: ja (benachteiligtes Gebiet, Agri-PV möglich)
- Abstände zu Siedlung: überwiegend >200 m
- Raumordnung: keine Ausschlusskulissen

4. Abgleich mit Vorgaben der Samtgemeinde Brome

- Flächen gem. PV-Konzept und FNP: Vorrangflächen für Landwirtschaft
- Keine Ausschlussflächen betroffen
- max. 19,5 ha

5. Raumordnerische Einordnung

- Die Flächen liegen im Vorbehaltsraum Landwirtschaft ohne raumordnerische Ausschlusswirkung.
- Eine Weiterentwicklung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist möglich.

6. Technische Kennzahlen PV Anlage und Speicher (BESS)

- Leistung (DC): ca. 22,45 MWp
- Leistung (AC): ca. 16,80 MWac
- Spezifischer Ertrag: ca. 1.015 kWh/kWp
- Energieertrag: ca. 22,78 GWh p.a.
- Netto-PV-Fläche: ca. 16,94 ha
- Co-Location Speicher: 2 h Speicher: Kapazität ca. 30 MWh als Bestandteil der PV-Anlage (max. Netzeinspeiseleistung von 16,8MVA zusammen mit PV-Anlage)



Entwurf: Südaufständigung inkl. Co-Location (Quelle: glint)

7. Brandschutz

Die unabhängige Löschwasserversorgung werden wir mit der verantwortlichen Feuerwehr abstimmen. Im räumlichen Geltungsbereich ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten. Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage: unter-irdische Löschwasserbehälter, oberirdische Löschwasserkissen, Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten oder Überflurhydranten). Es wird berücksichtigt, dass die maximal zulässige Entfernung (Schlauchverlegelänge) zwischen den Objekteingängen und der Löschwasserentnahmestelle 300m nicht überschreiten darf.

8. Rückbau

Die PV-Anlage kann nach Ende der Nutzungsdauer rückstandslos zurückgebaut werden. Die Recyclingquote liegt bei über 90%. Vertragliche Absicherung des Rückbaus durch Bereitstellung einer ausreichenden Bürgschaft wird gewährleistet.

9. Zuwegung

Zugang ist geplant über den landwirtschaftlichen Weg im Nordwesten der PV-Anlage, weitere Möglichkeit im Süden der PV-Anlage über die angrenzende Landstraße.

10. Kommunale Beteiligung und Bürgerbeteiligung

Alle dargestellten Zuwendungen/Programme erfolgen ohne rechtliche oder faktische Gegenleistung und sind nicht an Beschlüsse der Gemeindeorgane gekoppelt; sie stehen unter dem Vorbehalt der rechtlichen Prüfung und der vertraglichen Ausgestaltung

1. Kommunale Zuwendung nach § 6 EEG 2023

Der Vorhabenträger beabsichtigt, mit der Gemeinde eine Vereinbarung gemäß § 6 Abs. 4 EEG 2023 abzuschließen. Danach kann eine freiwillige Zuwendung in Höhe von 0,2 ct/kWh an die Gemeinde erfolgen. Bei der erwarteten Stromerzeugung entspricht dies voraussichtlich ca. 750.000 EUR über 20 Jahre.

Wichtiger Hinweis zur Unabhängigkeit kommunaler Entscheidungen

Die Zuwendung erfolgt freiwillig, transparent und ohne Gegenleistung. Sie ist nicht an einzelne Beschlüsse oder Entscheidungen der Gemeindeorgane gekoppelt. Die kommunalen Planungs- und Genehmigungsprozesse bleiben davon vollständig unberührt.

2. Bürgerbezogene Maßnahmen

Mögliche bürgerbezogene Maßnahmen können – sofern gewünscht – in Abstimmung mit der Gemeinde und unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen nachgelagert konkretisiert werden.

(a) Akzeptanzabgabe Niedersachsen (NWindPVBetG)

Ergänzend zu den freiwilligen Beteiligungsoptionen sieht das Land Niedersachsen mit dem NWindPVBetG eine gesetzliche Akzeptanzabgabe für bestimmte Windenergie- und Freiflächen-Photovoltaikvorhaben vor. Hier sehen wir eine Zahlung in Höhe von 0,15 ct/kWh auf die tatsächlich eingespeiste Strommenge an die betroffene Kommune und deren Bürger vor. Ziel ist es, die kommunale Wertschöpfung zu stärken und einen direkten Nutzen vor Ort zu ermöglichen. Die Umsetzung erfolgt transparent,

rechtskonform und ohne Gegenleistung; sie ist nicht an Beschlüsse der Gemeindeorgane gekoppelt.

(b) Vereins- & Dorfentwicklungsfonds

Ergänzend zu den gesetzlichen und freiwilligen Beteiligungsinstrumenten kann – sofern von der Gemeinde gewünscht – ein Vereins- und Dorfentwicklungsfonds eingerichtet werden. Der Fonds soll mit 5.000 EUR pro Jahr ausgestattet werden und die Arbeit lokaler Vereine sowie Projekte der Dorfentwicklung im Gemeindegebiet unterstützen (z. B. Jugendarbeit, Sport, Kultur, Brauchtum, soziale Initiativen). Die Mittelvergabe erfolgt transparent und nach objektiven Kriterien (z. B. per Richtlinie oder Beschluss der Gemeinde). Der Fonds ist nicht an einzelne Beschlüsse der Gemeindeorgane gekoppelt und erfolgt ohne Gegenleistung; die konkrete Ausgestaltung wird gemeinsam mit der Gemeinde rechtssicher festgelegt.

(c) Strombonus

Ergänzend kann – sofern von der Gemeinde gewünscht – ein kommunales Bürgerbonus-Programm („Strombonus“) umgesetzt werden. Vorgesehen sind 50,00 EUR pro Jahr für 1-2 Personen-Haushalte und 100,00EUR pro Jahr ab 3 Personenhaushalte im Gemeindegebiet. Die Auszahlung erfolgt jährlich; die Teilnahme kann über eine einfache Registrierung erfolgen, um Doppelungen zu vermeiden und die Abwicklung zu vereinfachen. Die Ausgestaltung (z. B. Stichtag, Hauptwohnsitz, „ein Bonus pro Adresse“, Datenschutz/Registrierung, Abwicklungsstelle) erfolgt transparent und nach objektiven Kriterien in Abstimmung mit der Gemeinde. Der Strombonus erfolgt ohne Gegenleistung und ist nicht an Entscheidungen oder Beschlüsse der Gemeindeorgane gekoppelt

11. Gewerbesteuer

Der PV-Projektierer gründet die Betreibergesellschaft mit Sitz und Betriebsstätte in der Standortgemeinde und meldet diese ordnungsgemäß bei der zuständigen Gemeinde an (§ 14 GewO). Durch die lokale Betriebsstätte unterliegt die Betreibergesellschaft der Gewerbesteuerpflicht in der Gemeinde. Gemäß den Zerlegungsvorschriften des Gewerbesteuergesetzes (§§ 28–31 GewStG) verbleibt der überwiegende Anteil der Gewerbesteuereinnahmen – regelmäßig bis zu ca. 90 % – bei der Standortgemeinde.

12. Kostenübernahme durch den Projektierer

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden durch die GME Ventures AG, Hauptstraße 1, 82008 Unterhaching übernommen. Hierzu wird gem. §12 BauGB ein Durchführungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen.

13. Regionale Wertschöpfung

Der Projektierer beabsichtigt, im Rahmen der Errichtungs- und Betriebsphase der Photovoltaikanlage vorrangig regionale und lokale Unternehmen einzubinden, insbesondere für

Pflege- und Wartungsarbeiten, Objektplanung sowie Trassen- und Anschlussarbeiten.
Aufgrund des frühen Projektstadiums können derzeit noch keine konkreten Unternehmen benannt werden. Die Auswahl geeigneter Fachbetriebe erfolgt in den weiteren Projektphasen im Rahmen der Detailplanung und Vergabeverfahren.

14. Fazit

Die geprüften Flächen in der Gemarkung Bergfeld erfüllen weitgehend die fachlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine PV-Freiflächenanlage. Mit einer Gesamtpotenzialfläche von rund 19,50 ha und einer erwarteten Energieerzeugung von ca. 22,78 GWh jährlich bietet das Gebiet eine solide Grundlage für eine wirtschaftliche und raumverträgliche Projektumsetzung. In die Planung könnte zudem eine Batteriespeicher-Anlage für netzdienliche Leistungen und Einspeiseoptimierungen berücksichtigt werden. Gem. dem Konzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Samtgemeinde Brome liegen fast alle Flurstücke im Bereich der Eignungsflächen. Die beiden restlichen Flurstücke liegen in der Restriktionszone 1. Eine bauleitplanerische Weiterverfolgung erscheint aus raumordnerischer und technischer Sicht grundsätzlich möglich.

Nächste möglichen Schritte:

- Aufstellungsbeschluss für Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der Gemeinde
- Prüfung der Städtebaulichen Vertragsmuster (F-Plan/B-Plan) in Zusammenarbeit mit der SG Brome

Tino Nagel



Projektmanager
GME Ventures AG

GME Ventures AG • Hauptstraße 1 • 82008 Unterhaching

Samtgemeinde Brome
z.Hd. Johanna Schünemeyer
Bahnhofstraße 36
38465 Brome

Ansprechpartner: Tino Nagel
Telefon: +49 15111191129
E-Mail: Tino.nagel@gme-ventures.com

Unterhaching, 13.02.2026

Antrag zur Änderung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde zur Ermöglichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes §12 BauGB für die „Freiflächen-Solaranlage“ Gemeinde Bergfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schünemeyer,

auf den unten aufgeführten Flurstücken möchten wir eine Freiflächen-Solaranlage errichten.

Der räumlichen Geltungsbereich beträgt ca.19,5 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde: Bergfeld
Gemarkung: Bergfeld
Flur: 7
Flurstücke: 117/4, 117/2, 118/12, 118/10, 118/8, 255/2, 118/2, 141/118, 140/118

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, dieser ist seit dem 10.06.2011 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan weist den räumlichen Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft aus.

Auf dem genannten Flurstücken soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§12 BauGB) aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die „Freiflächen-Solaranlage“ in der Gemeinde Bergfeld geschaffen werden.

Da die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan diesem Nutzungskonzept nicht entspricht, ist eine Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren erforderlich.

Der Antrag erfolgt auf Grundlage von §12 BauGB – vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Die Gemeinde kann somit die FNP-Änderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan parallel durchführen.

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und alle im Zusammenhang mit Änderung des Flächennutzungsplanes entstehenden Kosten werden durch die GME Ventures AG übernommen.

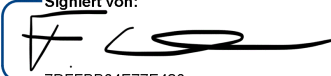
In der Anlage erhalten Sie unseren Vorschlag zum Geltungsbereich.

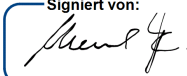
Bitte informieren Sie uns, ob die Gemeinde den Antrag befürwortet und den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes fassen wird.

Sollten Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

GME Ventures AG

Signiert von:

7DFFBB04E77E420...
Falko Krause, Vorstand

Signiert von:

C90DB7236F424F2...
Michael Reck, Vorstand

Anlagen
Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB im Zusammenhang mit der Projektplanung von
PV-Freiflächenanlagen im Gebiete der Gemeinde Bergfeld**

zwischen

GME Ventures AG

vertreten durch Falko Krause und Michael Reck

Hauptstraße 1

82008 Unterhaching

im Folgenden „**Vorhabenträger**“,

und

der Gemeinde Bergfeld

vertreten Ralf Michel

Hauptstraße 11

38467 Bergfeld

im Folgenden „**Gemeinde**“,

jeder im Folgenden auch „**Partei**“ oder gemeinsam „**die Parteien**“.

Präambel

- (1) Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage (im Folgenden „**Vorhaben**“). Der geplante Standort des Vorhabens ist in dem Katasterauszug eingezeichnet, der diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt ist.
- (2) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen setzt in der Regel das Vorliegen eines wirksamen Bebauungsplans voraus, soweit für Außenbereichsstandorte keine Privilegierung im Sinne des § 35 Absatz 1 BauGB eingreift. Darüber hinaus müssen für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens die derzeit geltenden Darstellungen des den Vorhabenstandort betreffenden Flächennutzungsplans geändert werden. Die notwendigen Änderungs-/Aufstellungsverfahren werden gemeinsam „**die Bauleitplanverfahren**“ genannt. Die Vorhabenträgerin ist zu Übernahme der für die Durchführung der Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten bereit. Die Gemeinde steht der Einleitung der Bauleitplanverfahren grundsätzlich offen gegenüber.
- (3) Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Ziel und Zweck des Vertrages ist zunächst die Vorbereitung der Entscheidung der Gemeinde über die Einleitung der Bauleitplanverfahren. Fällt diese Entscheidung positiv aus, regelt der Vertrag die Gestaltung der Verfahrensführung sowie die Übernahme der Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren der Gemeinde durch die Vorhabenträgerin.
- (2) Dieser Vertrag und dessen Abreden haben keinen Einfluss auf eine ergebnisoffene Bauleitplanung der Gemeinde. Die Bauleitplanverfahren werden ausschließlich nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass auf ein konkretes Ergebnis der Bauleitplanverfahren kein Anspruch besteht (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Vorhabenträgerin ist bekannt und bewusst, dass auch nach Einleitung von Bauleitplanverfahren diese mit negativem Ergebnis enden können.

§ 2 Vorhaben

- (1) Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Freiflächenphotovoltaikanlage, die auf den Grundstücken

Gemarkung Bergfeld, Flur 7, Flurstücke 117/4, 117/2, 118/12, 118/10, 118/8, 255/2, 118/2, 141/118, 140/118

errichtet werden soll. Die geplante Gesamtgröße des Vorhabens beträgt 19,5. Das Vorhaben besteht nach dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages aus Photovoltaikmodulen nebst Unterkonstruktion, eingehauster Energiezentrale und Trafostationen, Kabelverbindungen, Wegen und einer Einfriedung [ggf. ergänzen, bspw. Speicher (Beschreibung einfügen)].

- (2) Die nicht mit baulichen Anlagen belegten Bereiche des Vorhabens sind für Ausgleichsmaßnahmen und Mähwiesen vorgesehen [alternative Beschreibungen von Vorhabenträger zu ergänzen, bspw. Beweidung oder Darstellung eines Agri-PV-Konzeptes].
- (3) Eine Kurzdarstellung des gesamten Vorhabens ergibt sich aus der Vorhabenbeschreibung, die diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt ist.

- (4) Der Vorhabenstandort wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Er befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. [Beschreibung individuell anzupassen und ggf. um Aspekte zu ergänzen, bspw. Konversionsfläche usw.]

§ 3 Vorbereitung der Entscheidung über die Einleitung von Bauleitplanverfahren

- (1) Über die Einleitung der Bauleitplanverfahren durch Aufstellungsbeschluss hat die Vertretung als zuständiges Organ der Gemeinde zu entscheiden. Um die sachgerechte Entscheidung der Gemeinde zu ermöglichen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für das Vorhaben auf eigene Kosten
- a) das Vorhaben bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde [ggf. auch Denkmalschutz-/Bodenschutzbehörde] im Landkreis Gifhorn vorzustellen und von dort Information zur Bewertung und allgemeinen Durchführbarkeit einzuholen;
 - b) eine Information des örtlichen Stromnetzbetreibers zur Bewertung und allgemeinen Durchführbarkeit sowie Informationen über die mögliche Netzverknüpfung einzuholen;
 - c) eine aussagekräftige Entwurfsplanung einer oder mehrerer Erschließungsvarianten und des voraussichtlich erwartbaren Eingriffsausgleichs (insb. Flächenverfügbarkeiten) vorzulegen;
 - d) eine Information vorzulegen, welche Auswirkungen das Vorhaben für Flora und Fauna begründen kann, ob und welche bekannten arten- oder habitatschutzrechtlichen Konflikte bestehen können sowie ob, wo und welche geschützten Landschaftsbestandteile und / oder Schutzgebiete im Vorhabengebiet oder im Umfeld des Vorhabengebietes von bis zu 1000m vorhanden sind;
 - e) eine Darstellung vorzulegen, aus der sich aktuelle und in Aufstellung befindliche Festlegungen oder Planaussagen der übergeordneten Regional- und Landesplanung und sonstiger ggf. vorhandener Fachplanungen ergeben;
 - e) ein Vorhabenkonzept vorzulegen, aus dem sich konkret ergibt, weshalb sich der gewählte Standort des Vorhabens unter Betrachtung des Gebietes der Gemeinde und – soweit vorhanden – der Samtgemeinde, unter Aspekten landwirtschaftlicher, naturschutzfachlicher und bodenschutzfachlicher Aspekte sowie unter Berücksichtigung von Entwicklungskonzepten oder Standortkriterienkataloge der Gemeinde [soweit vorhanden] als geeignet darstellt;
 - f) gutachterlich darzulegen, dass die Vorhabenflächen möglichst landwirtschaftsverträglich ausgesucht sind, um sicherzustellen, dass der örtlichen Landwirtschaft keine unzumutbaren Nachteile, insbesondere keine Existenzgefährdung ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe, entstehen; alternativ kann eine entsprechende Zustimmungserklärung der Grundeigentümer der Vorhabenflächen und – soweit verpachtet – landwirtschaftlicher Pächter beigebracht werden;
 - g) eine Erklärung, einen Vorvertrag / Reservierungsvereinbarung oder eine Nutzungsvertrag der Grundeigentümer der Vorhabenflächen zu erbringen, aus denen sich ergibt, dass der Umsetzung des Vorhabens zugestimmt wird;
 - h) weitere konzeptionelle Aspekte des Vorhabens darzustellen, insbesondere ob Aspekte der kommunalen Wertschöpfung verfolgt werden, ob Beteiligungsmodelle geplant sind, ob Systemdienlichkeitsaspekte hinsichtlich der Stromnetzstabilität verfolgt werden (ins. Speicherintegration) und E-Mobilitätseinrichtungen vorgesehen sind.

Klarstellend: Die inhaltliche Tiefe der vorgenannten Informationen muss nicht der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vergleichbar sein, sondern soll der Gemeinde die sachgerechte Entscheidung über die Einleitung der Bauleitplanverfahren ermöglichen und der effizienten

Verfahrensführung dienen. Die Gemeinde ist berechtigt, im eigenen Ermessen und in Absprache mit der Vorhabenträgerin auf einzelne Informationen zu verzichten.

- (2) Die Gemeinde wird der Vorhabenträgerin bei ihr vorhandene, nicht dem Geheimnisschutz unterliegende Unterlagen zur Verfügung stellen, um die Sammlung der in Abs. 1 genannten Informationen zu unterstützen.
- (3) Nach Vorlage der unter Abs. 1 genannten Informationen werden sich die Parteien darüber abstimmen, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll oder ein angebotsbezogen Bebauungsplan angestrebt wird. Sobald die Parteien Einigkeit erzielt haben, wird die Gemeinde den Beratungsgegenstand auf die Tagesordnung einer der beiden nächsten Vertretungssitzungen nehmen und über die Fassung eines Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanverfahren beraten. Die Vorhabenträgerin wird der Gemeinde auf Wunsch objektive Entwürfe für geeignete Beschlussvorlagen oder ihrer Anlagen zukommen lassen.
- (4) Die Gemeinde wird bei der Entscheidung über die Einleitung der Bauleitplanverfahren alle für sie ersichtlich städtebaulich relevanten Belange in die Bewertung einbeziehen. Wesentliche Entscheidungsgrundlagen bilden dabei die Konfliktanalyse des Vorhabenstandorts, die Abstimmung der Vorhabengestaltung mit Anforderungen an Natur-, Wasser- und Bodenschutz, landwirtschaftliche Nutzungskapazitäten, die Erzeugungserwartungen und der damit einhergehende Beitrag zum Klimaschutz und der Versorgungssicherheit sowie begleitende Aspekte des Vorhabenkonzeptes. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Gemeinde bei gleichzeitigen Vorhabeninitiativen verschiedener Projektierungsunternehmen nicht nach zeitlicher Priorität, sondern nach städtebaulicher Eignung bewertet. Der Vorhabenträgerin ist ebenfalls bekannt, dass die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen flächengrößenbezogene Obergrenzen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in ihrem Gebiet bestimmen kann. In diesem Fall wird die Gemeinde der Vorhabenträgerin möglichst frühzeitig entsprechende Hinweise geben.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass auch im Falle der vollständigen Vorlage der unter Abs. 1 genannten Informationen kein Anspruch gegen die Gemeinde auf Einleitung der Bauleitplanverfahren besteht. Die Entscheidung wird auf sachlicher Grundlage von der Vertretung der Gemeinde getroffen, wobei die in Abs. 4 genannten Umstände die Grundlage bilden sollen. Auch im Falle einer negativen Entscheidung der Gemeinde bestehen allerdings keine weiteren Ansprüche, insbesondere kein Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, der Vorhabenträgerin.

§ 4 Durchführung der Bauleitplanverfahren / Kostentragung

- (1) Wird von der Gemeinde ein Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanverfahren im Sinne von § 3 Abs. 3 dieses Vertrages geschlossen, wird die Gemeinde für die Durchführung des weiteren Planungsverfahrens ein geeignetes Planungsbüro beauftragen. Die Kostentragung richtet sich nach § 5 dieses Vertrages. Vorschläge der Vorhabenträgerin werden bei der Auswahl des Planungsbüros angemessen berücksichtigt. Die Gemeinde achtet darauf, dass vergabe- und haushaltsrechtliche Vorgaben gewahrt sind.
- (2) Notwendige Fachgutachten, die sich aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und/oder bei der Vorbereitung der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander ergeben (z.B. naturschutzfachliche Gutachten, Bodengutachten, Blendgutachten) oder solche Schritte der Sammlung des abwägungserheblichen Materials, die die Gemeinde für die fehlerfreie Abwägung für erforderlich hält, sind vom beauftragten Planungsbüro zu erstellen oder von diesem unterzuvergeben. Gutachten, Stellungnahme und Informationen der Vorhabenträgerin, die für die Bauleitplanverfahren relevant sind, sind von dieser in das Verfahren einzubringen.
- (3) Die Gemeinde wird die Bauleitplanverfahren entsprechend des BauGB und in ordnungsgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens zügig führen. Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, auf Wunsch der Gemeinde im Gemeindegebiet eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Die Inhalte der Veranstaltung sind im Vorfeld mit der Gemeinde abzustimmen.

- (4) Sollte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt werden, ist den Parteien bewusst, dass gem. der Vorgaben des § 12 BauGB ein gesonderter Durchführungsvertrag geschlossen werden muss. Die Parteien werden sich hinsichtlich eines entsprechenden Vertragsentwurf und der gesetzlich vorgegebenen sowie der sonstigen Inhalte zügig abstimmen.
- (5) Die Flächennutzungsplanung für den Vorhabenstandort liegt in der Zuständigkeit der Samtgemeinde Brome (im Folgenden „**Samtgemeinde**“). Die Gemeinde wird sich im Falle der Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen das Vorhaben ermöglichenden Bebauungsplan um die entsprechende Einleitung des Aufstellungsverfahrens für eine Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde bemühen. Die Vorhabenträgerin wird in diesem Fall mit der Samtgemeinde eine diesem Vertrag entsprechende Vereinbarung schließen und die Samtgemeinde von allen übernahmefähigen Kosten freistellen.

§ 5 Kostentragung

- (1) Alle Kosten, die für die Planung oder Umsetzung des Vorhabens anfallen, sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin erstattet der Gemeinde alle Kosten, die dieser bei der Durchführung der Bauleitplanverfahren entstehen und ersatzfähig sind gegen Rechnungslegung. Dazu gehören insbesondere:
 - Honorare von Planungsbüros und für Fachgutachten, soweit nicht sowieso ein Auftragsverhältnis von Fachbüros mit der Vorhabenträgerin besteht;
 - Kosten der technischen Durchführung der Bauleitplanverfahren, bspw. Kosten für Kartenunterlagen usw.;
 - ersatzfähige verwaltungsinterne Kosten werden in Höhe von 950 EUR (netto) in Ansatz gebracht und von der Vorhabenträgerin getragen (Personal- und Sachkosten der Stadt);
 - marktübliche Honorare für Rechtsanwaltskosten, soweit diese im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren stehen, insb. bei der Notwendigkeit vertraglicher Verhandlungen, sowie Rechtsverteidigungskosten bei Rechtsbehelfen Dritter gegen die Bauleitplanverfahren oder im Falle von justiziablen Bürgerbegehren.
- (3) Die vereinbarten Regelungen zur Kostenübernahme bestehen unabhängig von dem Ausgang der von der Gemeinde eingeleiteten Bauleitplanverfahren, soweit kein willkürliches Handeln der Gemeinde vorliegt. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme entfällt in jedem Fall ab dem Zeitpunkt, ab dem das Bauleitplanverfahren ergebnislos abgebrochen wird. Die Vorhabenträgerin hat alle bis zu diesem Zeitpunkt bei der Gemeinde angefallenen Kosten zu übernehmen, unabhängig vom Rechnungszeitpunkt.

§ 6 Weitere Abreden Im Zusammenhang der Bauleitplanung

Werden außerhalb des Vorhabengebietes oder des Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, ist die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Maßnahmen und Tragung der entsprechenden Kosten verpflichtet (§ 135a Abs. 1 BauGB). Den Parteien ist bekannt, dass die Gemeinde bei Planaufstellung verantwortlich und belastbar zu prüfen hat, dass die Umsetzung des Eingriffsausgleich während des Bestehens des Bebauungsplans dauerhaft sichergestellt ist. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen der Vorhabenträgerin mit Dritten, sind mit der Gemeinde abzustimmen. Die Parteien werden auf dieser Grundlage gesonderte Vereinbarungen gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB schließen.

§ 7 Weitere Abreden im Zusammenhang der Vorhabenumsetzung

- (1) Die Vorhabenträgerin wird die Vorhabenumsetzung schonend verfolgen und keine schadstoffbelasteten Materialien (bspw. für den Wegebau) verwenden.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird auch abseits der von ihr einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben bei der Vorhabenplanung und -gestaltung die städtebaulichen Interessen der Gemeinde berücksichtigen.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird die für die Erschließung und Bebauung der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen, insbesondere die privatrechtliche Absicherung der Nutzung der betroffenen Grundstücke, durchführen und tragen. Die Gemeinde trifft keinerlei Erschließungsverpflichtung, sämtlicher Erschließungsaufwand wird von der Vorhabenträgerin übernommen. Sollten einzelne Erschließungsverpflichtungen aus gesetzlichen Gründen nicht von der Gemeinde abgegeben werden können, wird die Vorhabenträgerin der Gemeinde alle insoweit entstehenden Kosten ersetzen. Dies umfasst auch den etwaigen Rückbau einzelner Erschließungsanlagen.
- (4) Die Gemeinde übernimmt keine Erschließungsanlagen, die nicht bereits im gemeindlichen Eigentum stehen. Die Unterhaltung der übrigen Erschließungsanlagen obliegt der Vorhabenträgerin jeweils für diejenigen Erschließungsanlagen, die für die Errichtung und/oder den Betrieb des Vorhabens erforderlich sind. Die Erschließungsanlagen werden nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet.
- (5) Bei Bauarbeiten in öffentlichen Verkehrsräumen hat die mit den Bauarbeiten befasste Vorhabenträgerin der Gemeinde Führung, Lage der Leitungen und Anlagen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mitzuteilen und abzustimmen. Die Gemeinde kann eine Änderung der Planung verlangen, wenn berechtigte Gründe des öffentlichen Interesses vorliegen. Den Beginn aller Bauarbeiten hat die Vorhabenträgerin der Gemeinde rechtzeitig anzuzeigen.
- (6) Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Kabelverlegung, Wegeausbaumaßnahmen und Beweissicherungen, sind – soweit gemeindliche Flurstück in Anspruch genommen werden sollen – in noch zu schließenden Nutzungsverträgen zu regeln. Die Vorhabenträgerin wird hierzu ggf. marktübliche Vertragsmuster beibringen. Die Erforderlichkeit gegebenenfalls benötigter Sondernutzungserlaubnisse bleibt unberührt.
- (8) Eine evtl. aufgrund der Vorhabenumsetzung erforderliche zusätzliche Löschwasserversorgung oder besondere Ausstattung der zuständigen Feuerwehr (gemäß Brandschutzkonzept) ist von der Vorhabenträgerin selbst sicher- und herzustellen bzw. die entsprechenden Kosten zu übernehmen. Nötigenfalls wird ein Nachtrag geschlossen.

§ 8 Vertragslaufzeit / Aufhebung des Bebauungsplans / Rückbausicherheit

- (1) Der Vertrag beginnt mit seiner Unterzeichnung zu laufen, relevant ist die spätere Unterschrift. Die Laufzeit bestimmt sich nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes oder des vollständigen Rückbaus des Vorhabens (späterer Zeitpunkt entscheidend), während der die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist.
- (2) Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund kündigen.
- (3) Sollte die Vorhabenträgerin die Nutzung des Vorhabens im Bebauungsplan endgültig einstellen, wird sie dies der Gemeinde unverzüglich mitteilen. Die Gemeinde wird in diesem Fall die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan prüfen. Die Kosten des Aufhebungsverfahrens sind entsprechend § 5 von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Zur Sicherstellung des Rückbaus des Vorhabens nach dessen Stilllegung und zur Absicherung der Kosten eines etwaig erforderlichen Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, der Gemeinde eine insolvenzfeste Rückbausicherheit in sachverständig nachgewiesener Höhe (voraussichtliche Kosten des Rückbaus des Vorhabens ein-

schließlich Renaturierung der Vorhaben- und Ausgleichsflächen, Kosten des Aufhebungsverfahrens unter sachgerechter Berücksichtigung von Teuerungen und Inflation) zu stellen. Zeitpunkt der Übergabe der Rückbausicherheit ist die Erteilung der Errichtungs- und Betriebsgenehmigung für das Vorhaben. Die Vorhabenträgerin kann die Pflicht der Stellung der Rückbausicherheit abwenden, wenn sie der Gemeinde die erfolgte Stellung einer im Sinne dieses Abs. 4 auskömmlichen Rückbausicherheit hinsichtlich des Vorhabens gegenüber einer Behörde oder gegenüber Grundstückseigentümer:in(nen) im Vorhabengebiet nachweist.

§ 9 Rechtsnachfolge

Soweit ein Dritter anstelle der Vorhabenträgerin das Vorhaben übernimmt, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die neue Vorhabenträgerin zu übertragen. Die Gemeinde muss unter der Bedingung der Übernahme aller Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung jeder Rechtsnachfolge zustimmen. Es dürfen keine Bedenken an der Zuverlässigkeit oder der Leistungsfähigkeit des Dritten bestehen. Die Vereinbarungen gelten für alle weiteren Umstände, die zu einem Betreiberwechsel führen, entsprechend. Im Übrigen bleibt die Vorhabenträgerin der Gemeinde verpflichtet.

§ 10 Transparenz

Jede der Parteien ist berechtigt, alle Inhalte dieser Vereinbarung zu veröffentlichen, soweit zwingende gesetzliche Vorgaben des Datenschutzes gewahrt sind und keine sonstigen gesetzlichen Gründe entgegenstehen.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Vereinbarung unterliegt der Schriftform, § 11 Abs. 3 BauGB. Dies gilt auch für Änderungsvereinbarungen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht und wären unwirksam.
- (2) Sollten zwischen den Parteien zur Zweckerreichung dieser Vereinbarung oder zur vereinbarungsgemäßen Vorhabenplanung oder -realisierung weitere Abreden erforderlich werden, einigen sich die Parteien schon jetzt darauf, diese im rechtlich zulässigen Rahmen und unter Wahrung beiderseitiger Interessen zu schließen.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt dieser Vertrag im Übrigen davon unberührt. Die Parteien werden anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung eine Regelung vereinbaren, die wirtschaftlich oder rechtlich den mit diesem Vertrag verfolgten Zweck und den Vorstellungen und Interessen der Parteien in gesetzlich erlaubter Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für eine Lücke im Vertrag.
- (4) Anlage 1 und Anlage 2 werden Vertragsinhalt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Vorhabenträgerin

Gemeinde

GME Ventures AG • Hauptstraße 1 • 82008 Unterhaching

Gemeinde Bergfeld
z.Hd. Herr Michel
Hauptstraße 11
38467 Bergfeld

Ansprechpartner: Tino Nagel
Telefon: +49 15111191129
E-Mail: Tino.nagel@gme-ventures.com

Unterhaching, 16.01.2026

**Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 Abs.2 BauGB
„Freiflächen-Solaranlage“ Gemeinde Bergfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Michel,

auf den unten aufgeführten Flurstücken möchten wir eine Freiflächen-Solaranlage errichten.

Der räumlichen Geltungsbereich beträgt ca.19,5 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde: Bergfeld
Gemarkung: Bergfeld
Flur: 7
Flurstücke: 117/4, 117/2, 118/12, 118/10, 118/8, 255/2, 118/2, 141/118, 140/118

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, dieser ist seit dem 10.06.2011 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan weist den räumlichen Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft aus.

Gem. dem Konzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Samtgemeinde Brome liegen fast alle Flurstücke im Bereich der Eignungsflächen. Die beiden restlichen Flurstücke liegen in der Restriktionszone 1. Ein Bauleitplanung erscheint aus raumordnerischer und technischer Sicht möglich.

Für die Realisierung eines Solarparks am vorgesehenen Standort kann nur über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden.

Planungsziele:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage incl. Grünstrom Speicher
- Festsetzung der Größe der Freiflächen-Solaranlage auf max. 19,8 ha

GME Ventures AG
Hauptstraße 1
82008 Unterhaching
Germany

Vorstandsmitglieder:
Falko Krause, Michael Reck

Amtsgericht München, HRB
297147

Phone: +49 89 6650 8661
Fax: +49 89 6650 8651
mail@gme-ventures.com
www.gme-ventures.com

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die geplante Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage mit den dazugehörigen baulichen Anlagen inkl. Grünstrom Speicher.
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage inkl. Grünstrom Speicher mit einer elektrischen Gesamtleistung von ca. 22 MWp
- Einhaltung und Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landespflege
- Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden durch die GME Ventures AG übernommen. Hierzu wird gem. §12 BauGB ein Durchführungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen.

In der Anlage erhalten Sie unseren Vorschlag zum Geltungsbereich, sowie unsere Projektdarstellung. So erhalten Sie bereits einen Einblick in unser geplantes Vorhaben.

Bitte informieren Sie uns, ob die Gemeinde den Antrag befürwortet und den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes fassen wird.

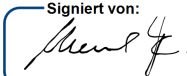
Sollten Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

GME Ventures AG

Signiert von:

7DFFB204E77E420
Falko Krause, Vorstand

Signiert von:

C80DB7239F424F2
Michael Reck, Vorstand

Anlagen
Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich
Projektdarstellung vom 17.12.2025

Von: Schünemeyer, Johanna <Johanna.Schuenemeyer@samtgemeinde-brome.de>
Gesendet: Dienstag, 10. Februar 2026 10:52
An: Gemeinde Bergfeld
Betreff: AW: Änderung Flächennutzungsplan FFPV
Anlagen: FNP-53Änd (PV)_FB_4-2_Parsau_5-1_Bergfeld.pdf; FNP-53Änd (PV)_FB_5-2_Bergfeld.pdf

Hallo Herr Michel,
es handelt sich einmal um die 5 ha große Fläche von Herrn Daetz und dann um eine kleine Fläche von 1,86 ha direkt an der großen Fläche von Parsau. Diese Fläche hat uns Ute noch genannt. Die Samtgemeinde würde mit dem Vorhabenträger auch einen städtebaulichen Vertrag schließen, der die Übernahme sämtlicher Kosten beinhaltet. Ich hoffe, das ist dem Vorhabenträger auch bewusst. Die Aufstellung des B-Plans und die Änderung des F-Plans könnten dann im Parallelverfahren erfolgen (in einem Planungsbüro).

Brome, 2026-02-10

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Johanna Schünemeyer
Verwaltungsangestellte
Fachbereich Bauen

Samtgemeinde Brome
Der Samtgemeindebürgermeister
Bahnhofstraße 36
38465 Brome

Telefon
05833 84-143
Fax
05833 84-900
Internet
www.samtgemeinde-brome.de
Email
johanna.schuenemeyer@samtgemeinde-brome.de
Hinweise
Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Haftungsausschluss
Impressum

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Ralf Michel <verwaltung@gemeinde-bergfeld.de>
Gesendet: Dienstag, 10. Februar 2026 10:42
An: Schünemeyer, Johanna <Johanna.Schuenemeyer@samtgemeinde-brome.de>
Betreff: Re: Änderung Flächennutzungsplan FFPV

Hallo Frau Schünemeyer,

Vielen Dank für die schnelle Info und die Übernahme in den Sitzungslauf. Könnten Sie mir einmal kurz die bisherigen Fl#chen von 6,86 zur Verfügung stellen? Ich habe tatsächlich 5 ha im Kopf und mit Herrn Daetz als Projektierer vereinbart.

Gruss Ralf Michel

> Am 10.02.2026 um 09:47 schrieb Schünemeyer, Johanna <Johanna.Schuenemeyer@samtgemeinde-brome.de>:

>

> Hallo Herr Michel,

> den Antrag auf Flächennutzungsplan-Änderung haben wir erhalten und können ihn in den Sitzungslauf mit aufnehmen. Der Gemeinde Bergfeld stehen laut Konzept zur Steuerung von FFPV 24,80 ha zu. Mit der 53. F-Planänderung sind für Bergfeld bereits Flächen von 6,86 ha als Flächen für FFPV definiert. Somit bleiben noch 17,94 ha für Bergfeld übrig. Die vom Projektierer vorgesehene Fläche muss reduziert werden.

>

> Brome, 2026-02-10

>

> Mit freundlichen Grüßen

> Im Auftrag

>

> Johanna Schünemeyer

> Verwaltungsangestellte

> Fachbereich Bauen

>

> Samtgemeinde Brome

> Der Samtgemeindebürgermeister

> Bahnhofstraße 36

> 38465 Brome

>

> Telefon

> 05833 84-143

> Fax

> 05833 84-900

> Internet

> www.samtgemeinde-brome.de

> Email

> johanna.schuenemeyer@samtgemeinde-brome.de

> Hinweise

> Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

>

> Haftungsausschluss

> Impressum

>

>

> -----Ursprüngliche Nachricht-----

> Von: Ralf Michel <verwaltung@gemeinde-bergfeld.de>

> Gesendet: Montag, 9. Februar 2026 12:48

> An: Schünemeyer, Johanna <Johanna.Schuenemeyer@samtgemeinde-brome.de>

> Cc: Tietge, Andrea <andrea.tietge@samtgemeinde-brome.de>; Schuwalow, Roman <Roman.Schuwalow@samtgemeinde-brome.de>

> Betreff: Änderung Flächennutzungsplan FFPV (abgelegt im CC ECM)

>

> Hallo Frau Schünemeyer,

>

> Die Gemeinde Bergfeld hat in seiner Ratssitzung am 27.01.26 beschlossen, die Flächennutzungsplanänderung für eine FFPV zwischen Bergfeld und Parsau zu beantragen. Die Fläche ist größtenteils in der letztjährigen Genehmigung des SGR enthalten und seitens des Planungsbüros Schwerdt als geeignet festgelegt.

> Da wir bisher noch nicht wussten, wo Projektierer Flächen zur Nutzung festlegen, konnten wir in die erste Änderung des Flächennutzungsplanes dieses Gebiet nicht mit aufnehmen.

>

> Die Fläche beträgt 19,5 ha und somit ist sie in den festgelegten Flächentargets der Gemeinde Bergfeld enthalten. Weitere Details zu den Flurstücken, die betroffen sind, finden Sie im Anhang.

>

> Gruss

>

> Ralf Michel

>

An die
Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange
und Nachbargemeinden

-gem. Verteiler-

www.dr-schwerdt.de

E-Mail-Adresse: stadtplanung@dr-schwerdt.de

Telefon (0531) 123 34 - 0

Telefax (0531) 123 34 - 44

Deutsche Bank Braunschweig Nr. 242434900 BLZ 27070024

IBAN: DE41270700240242434900

BIC: DEUTDEDB270

22.11.2024 FS/Öz

53. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome - Beteiligung am Verfahren gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) -

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Samtgemeinde Brome hat am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zu o. g. Flächennutzungsplan gefasst. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans den konkreten Absichten zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen planerisch vorzubereiten. Die Planung bildet auf der Grundlage umfangreicher technischer und gesetzlicher Neuerungen der letzten Jahre einen ambitionierten Rahmen für die dringlich anstehende Energiewende. Die Gemeinden tragen bei der praktischen Umsetzung im besonderen Maße Verantwortung geeignete Flächen zu finden. Die Samtgemeinde Brome verfolgt mit der Änderung das Ziel, mittels der erneuerbaren Energiequellen die Versorgung der gesamten Bevölkerung innerhalb des Verbandsgebietes zu unterstützen.

Es handelt sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung um die Neudarstellung von rd. 350 ha Sonderbauflächen "Photovoltaik" und "Windenergie und Photovoltaik" in den Gemeinden Ehra-Lessien, Flecken Brome, Tülow, Zicherie, Parsau, Bergfeld und Rühren, welche momentan überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die bisherige Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan stehen einer baulichen Nutzung entgegen.

Im Rahmen einer Voruntersuchung in der Samtgemeinde Brome wurde mit Hilfe der Arbeitshilfe "Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Niedersachsen" sowie mit dem neuen Unterstützungstool des Regionalverbandes Großraum Braunschweig "Freiflächen PV-Planung" eine Studie im gesamten Samtgemeindegebiet nach potentiellen Freiflächen für Photovoltaik mit allen Mitgliedsgemeinden und dem Planungsbüro Schwerdt angelegt. Die neu ausgewiesenen Flächen in der vorliegenden 53. Flächennutzungsplan Änderung sind die Ergebnisflächen der Voruntersuchung.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie an der Aufstellung des Flächennutzungsplans beteiligt. Ich überreiche hiermit den Entwurf des Flächennutzungsplans mit Begründung. Die Unterlagen sind auch bei der Samtgemeinde Brome unter <https://www.samtgemeinde-brome.de/bauen-gewerbe/bauleitplanverfahren/> einzusehen.

Die Stellungnahme zu Ihrem Aufgabenbereich – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – erbitte ich bis spätestens **30.12.2024**. Bei nicht fristgerechter Äußerung gehe ich davon aus, dass Ihre Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden.

Senden Sie ihre Stellungnahmen bitte an uns. Schriftliche Stellungnahmen sind vorzugsweise als E-Mail zu senden an stadtplanung@dr-schwerdt.de. Wenn Sie weitere Unterlagen oder Informationen benötigen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. F. Schwerdt

Anlagen

VERTEILER**Stand: § 4 (1) BauGB****Flächennutzungsplan, 53. Änderung
Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn, Winkeler Straße 1, 38518 Gifhorn
Helmstedt@arbeitsagentur.de
2. Aller-Ohre-Ise-Verband, Dannenbütteler Weg 100, 38518 Gifhorn
sekretariat@aoi-verband.de
3. ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig
Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
4. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter
fremdplanung@avacon.de
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD Bw), Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
6. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg
toeb.ni@bundesimmobilien.de
7. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover
bpold.hannover@polizei.bund.de
8. Dachverband der Beregnungsverbände, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de
9. DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht II, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com
10. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau S. Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
CRE-Germany_PM_SPO@dpdhl.com
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Nord, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
T-NL-N-PTI-24-bauleitplanung@telekom.de
12. DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Herr Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 23, 22297 Hamburg
d.philipp@dfmg.de
13. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn, Eyßelkamp 4, 38518 Gifhorn
liegenschaften.ka.gifhorn@evlka.de
14. Ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig, Probstei Vorsfelde, An der Probstei 2, 38446 Wolfsburg
vorsfelde.pr@lk-bs.de
15. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover
landabteilung@exxonmobil.com
16. Finanzamt Gifhorn, Braunschweiger Straße 6-8, 38158 Gifhorn
Poststelle@fa-gf.niedersachsen.de
17. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de
18. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Pasteurallee 1, 30665 Hannover
plananfragen@gasunie.de
19. Gemeindebrandmeister, über: Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome
bauleitplanung@samtgemeinde-brome.de
20. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg
bauleitplanung@hwk-bls.de
21. Harbour Energy / Wintershall Dea Deutschland GmbH, Am Lohsepark 8, 20457 Hamburg
plananfragen@harbourenergy.com
22. HEG Hannoversche Erdölleitung GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover
nur Papierexemplar
23. Industrie- und Handelskammer Wolfsburg-Lüneburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg
michael.wilkens@ihklw.de; jan.weckenbrock@ihklw.de
24. Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim
beate.rischer@bistum-hildesheim.de
25. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
toeb-beteiligung@lbeq.niedersachsen.de
26. Landkreis Gifhorn, Ortsplanung, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn
ortsplanung@gifhorn.de + **Papierexemplare** **2-fach**
27. Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V., Geschäftsstelle Gifhorn, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de
28. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Team Ländliche Entwicklung, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig
bst.braunschweig.leu@lwk-niedersachsen.de
29. LEA - Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover
info@lea-niedersachsen.de
30. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V., Herrenstraße 6, 30159 Hannover
info@lee-nds-hb.de
31. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de
32. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn, Am Schlossgarten 6, 38518 Gifhorn
Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de
33. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg
netzplanung@lsw-netz.de
34. Nds. Landesforsten – Forstamt Gohrde, König-Georg-Allee 6, 29473 Gohrde
Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de
35. Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover
anfrage@neptuneenergy.de
36. NLSStBV - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel
poststelle-wf@nlsbv.niedersachsen.de
37. NLSStBV - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 2, Dezernat 22 – Planung und Umweltmanagement, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
poststelle@nlsbv.niedersachsen.de

38. NLStBV - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 4, Dezernat 42 – Luftverkehr, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de
39. NLWKN – Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Rudolf-Steiner-Straße 5, 38120 Braunschweig
Beteiligung.Sued@nlwkn.niedersachsen.de
40. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn
poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de
41. Regionalverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
toeb@regionalverband-braunschweig.de
42. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn
gifhorn@remondis.de
43. Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome
bauleitplanung@samtgemeinde-brome.de
44. Staatliches Baumanagement Braunschweig, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig
poststelle@sb-bs.niedersachsen.de
45. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig
poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
46. Stadtwerke Wolfsburg AG, Heßlinger Straße 1 – 5, 38440 Wolfsburg
info@stadtwerke-wob.de
47. TenneT TSO GmbH, Eisenbahnängsweg 2a, 31275 Lehrte-Ahltzen
fremdplanung-zn@tennet.eu
48. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn
service@vlg-gifhorn.de
49. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover
landangelegenheiten@vermilionenergy.com
50. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30176 Hannover
koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de
51. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn
info@wvgf.de
52. Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Max-von-Laue-Weg 1, 38448 Wolfsburg
info@wv vorsfelde.de

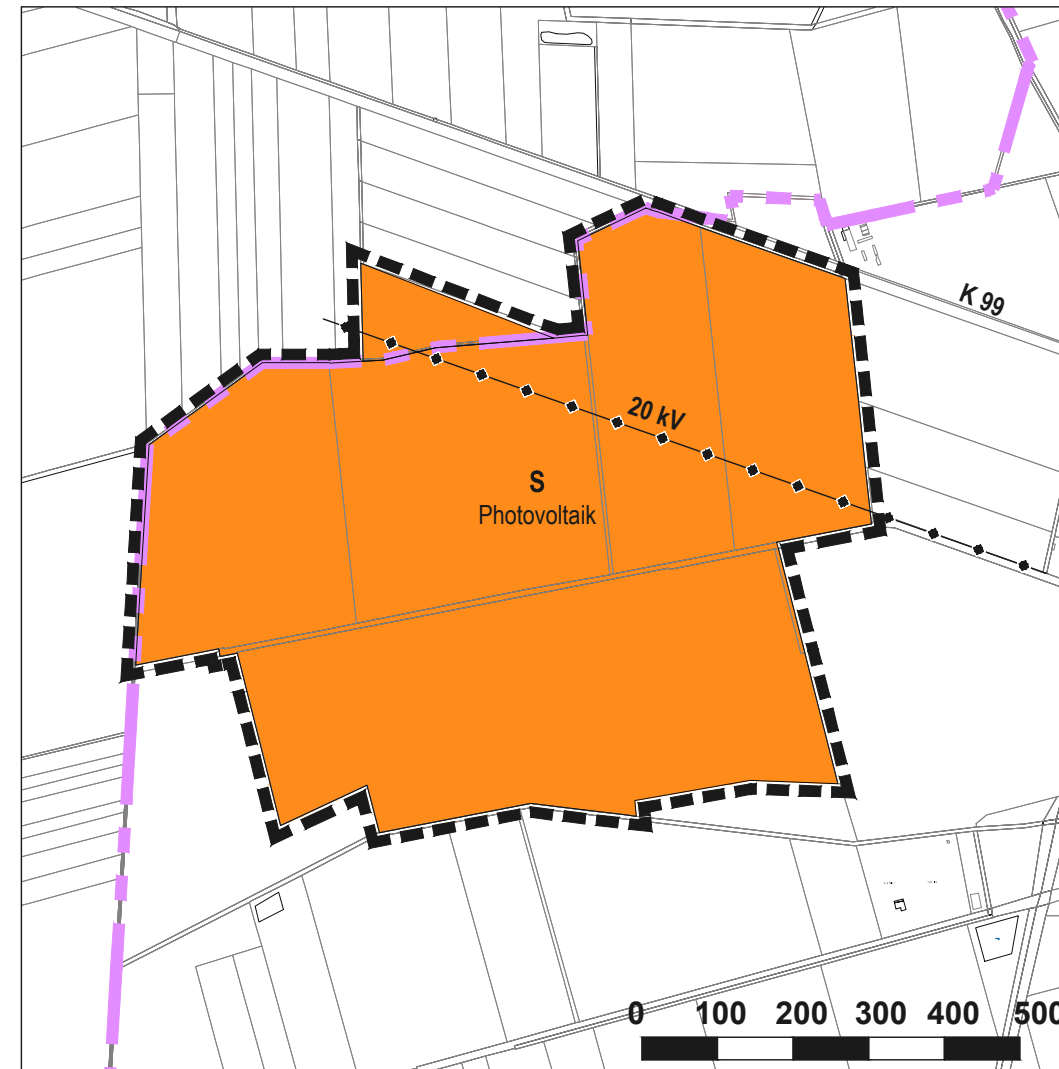
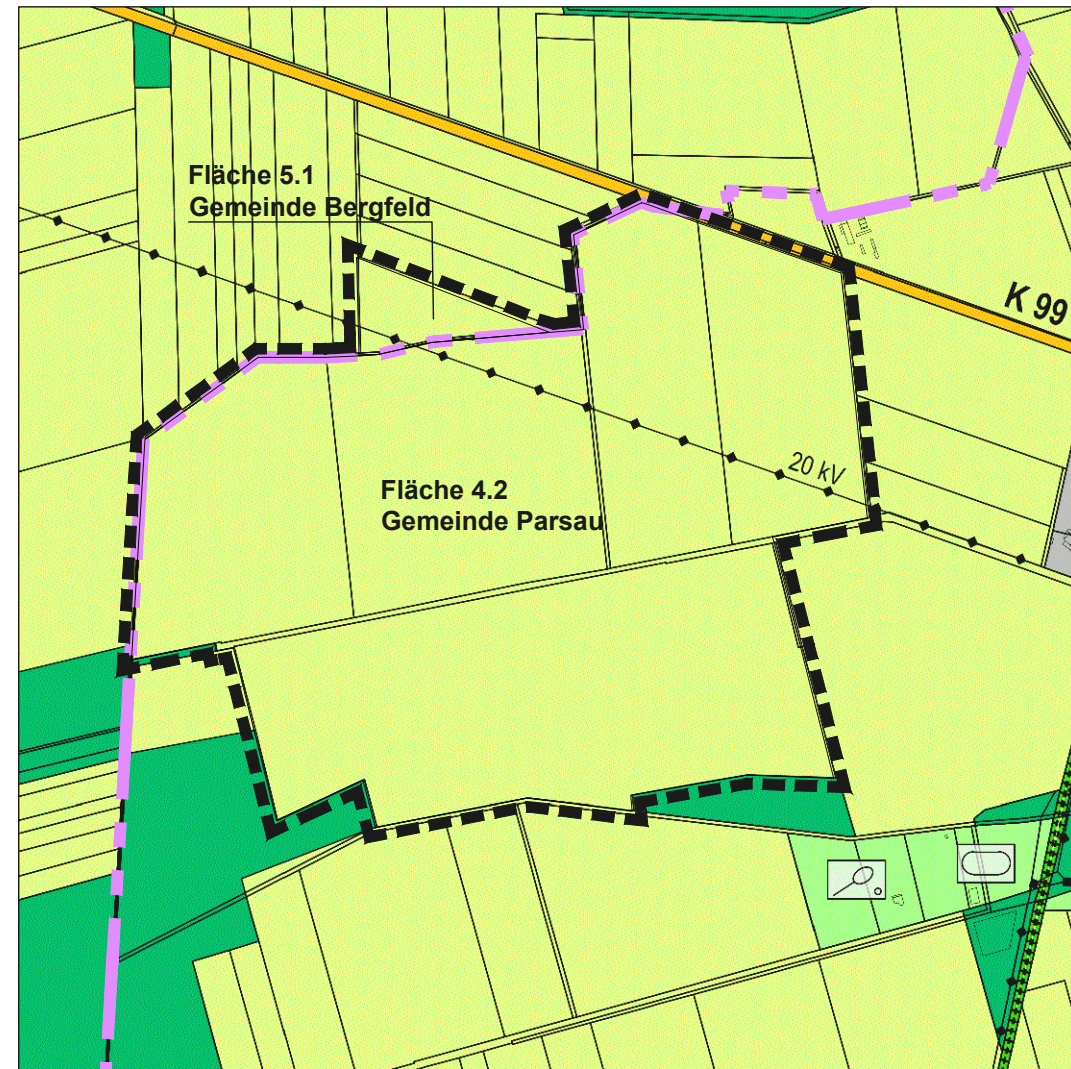
Mitgliedsgemeinden

Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome
bauleitplanung@samtgemeinde-brome.de

- | | | |
|----|------------------------|---|
| M1 | Gemeinde Bergfeld, | über: Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome |
| M2 | Flecken Brome, | über: Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome |
| M3 | Gemeinde Ehra-Lessien, | über: Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome |
| M4 | Gemeinde Parsau, | über: Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome |
| M5 | Gemeinde Rühren, | über: Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome |
| M6 | Gemeinde Tiddische, | über: Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome |
| M7 | Gemeinde Tülau, | über: Samtgemeinde Brome, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome |

Nachbargemeinden

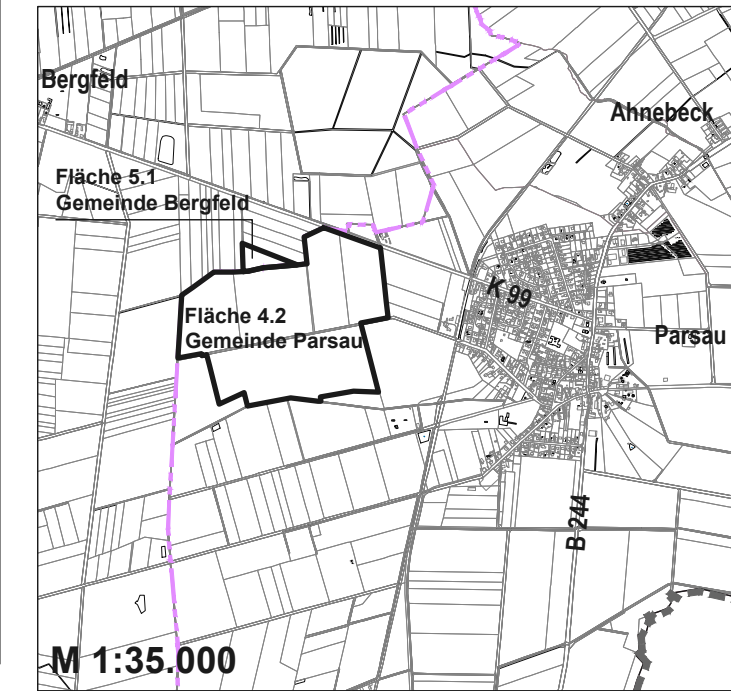
- N1 Samtgemeinde Boldecker Land, Eichenweg 1, 38554 Weyhausen
post@boldecker-land.de
- N2 Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Stadtplanung, Postfach 10 09 44, 38409 Wolfsburg
stadtplanung@stadt.wolfsburg.de
- N3 Samtgemeinde Wesendorf, Alte Heerstraße 20, 29392 Wesendorf
s.schoelzel@sg-wesendorf.de
- N4 Samtgemeinde Velpke, Graffhorster Straße 6, 38458 Velpke
samtgemeinde@velpke.de
- N5 Gemeinde Sassenburg, Bokensdorfer Weg 12, 38524 Sassenburg
gemeindeverwaltung@sassenburg.de
- N6 Stadt Wittingen, Bahnhofstraße 35, 29378 Wittingen
bauleitplanung@wittingen.eu
- N7 Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Bauamt, Lange Straße 12, 39646 Oebisfelde-Weferlingen
info@stadt-oebisfelde-weferlingen.de
- N8 Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf, Marschweg 3, 38489 Beetzendorf
B.lzykowski@vg-beetzendorf.de
- N9 Stadt Klötze, Schulplatz 1, 38486 Klötze
info@stadt-kloetze.de



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022) LGLN

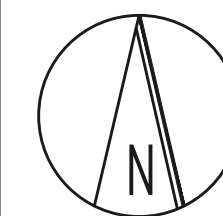
Samtgemeinde Brome

Flächennutzungsplan 53. Änderung



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023; PlanZV)

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>S Sonderbauflächen Zweckbestimmung, bspw. Photovoltaik</p> <p>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</p> <p>Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten KV = Hochspannungseitung</p> <p>Grünflächen</p> <p>Grünfläche</p> <p>Sportplatz Tennisplatz</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Flächen für Wald</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Lage des Änderungsbereichs der 53. Änderung</p> <p>Gemeindegrenze</p> <p>Grenze der Samtgemeinde Brome</p>
--	--

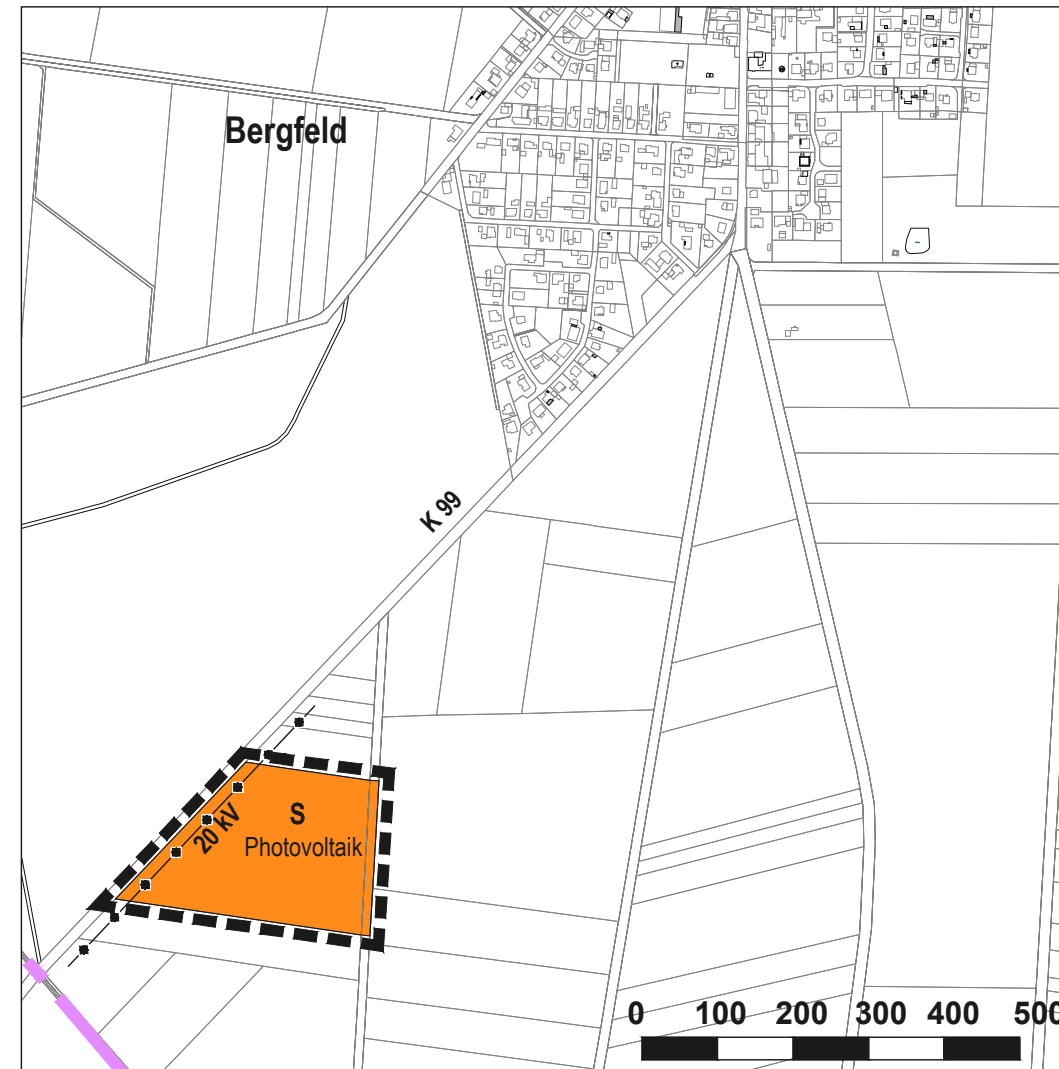
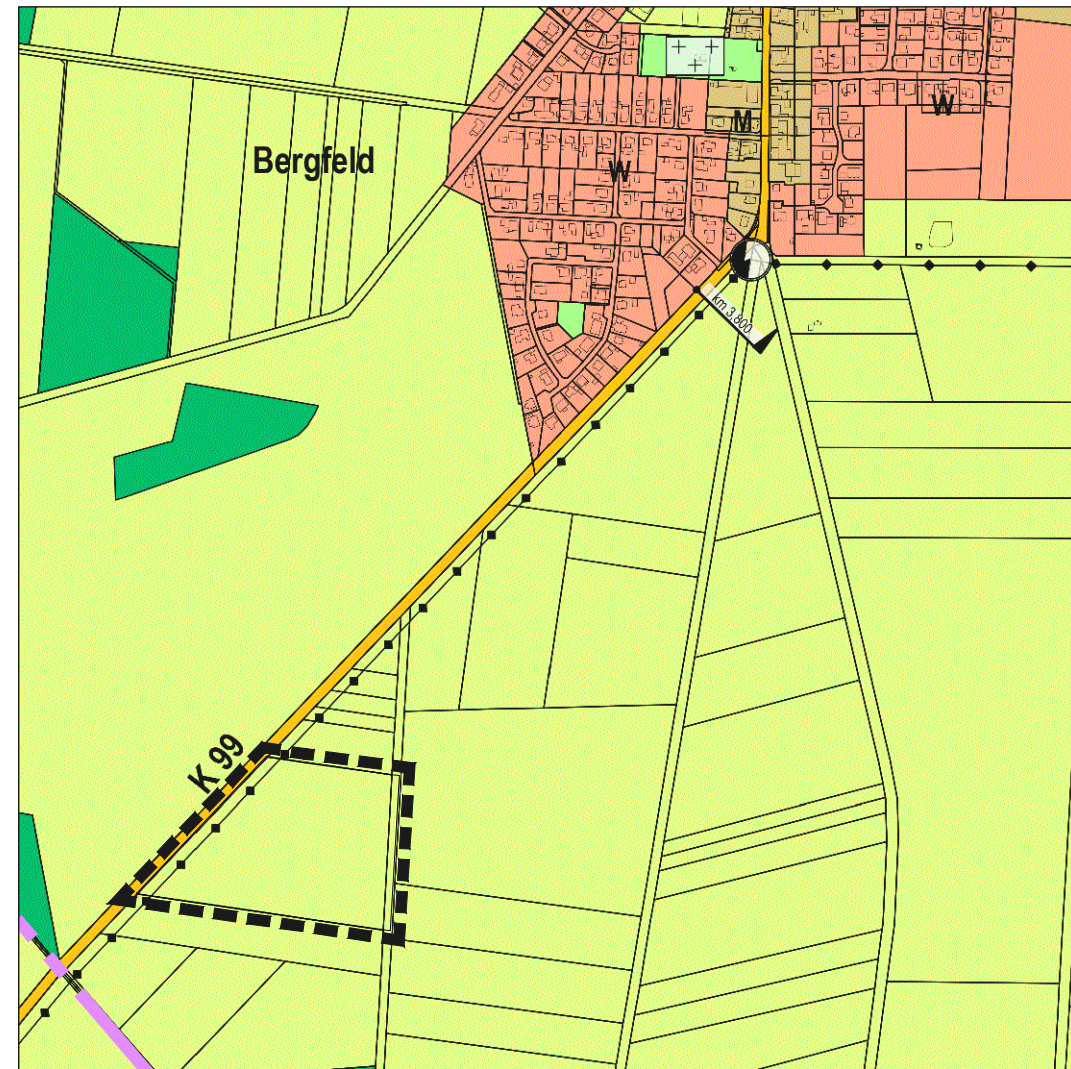


M 1:10.000
im Original

Fläche 4.2
Gemeinde Parsau

Fläche 5.1
Gemeinde Bergfeld

Stand: Feststellungsbeschluss



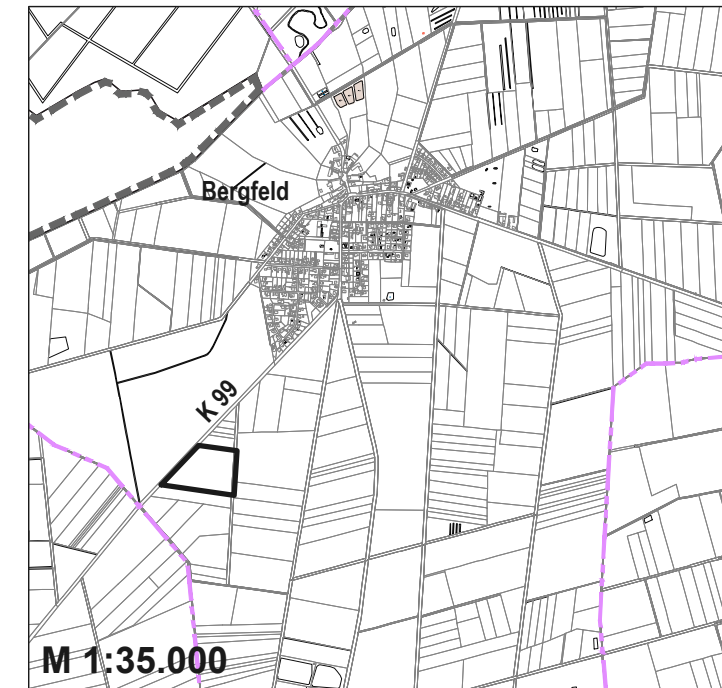
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© (2022)



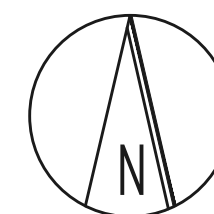
Samtgemeinde Brome

Flächennutzungsplan 53. Änderung



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023; PlanZV)

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>W Wohnbauflächen</p> <p>M Gemischte Bauflächen</p> <p>S Sonderbauflächen Zweckbestimmung, bspw. Photovoltaik</p> <p>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</p> <p>Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten KV = Hochspannungleitung</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Elektrizität</p>	<p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Flächen für Wald</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Lage des Änderungsbereichs der 53. Änderung</p> <p>Gemeindegrenze</p> <p>Grenze der Samtgemeinde Brome</p>
---	--



M 1:10.000
im Original

Fläche 5.2
Gemeinde Bergfeld

Stand: Feststellungsbeschluss

Begründung zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans

WIRKSAME FASSUNG

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

Bearbeiter: Dipl.-Biol. E. Lüderitz; Dipl.-Ing. U. Kolb; A. Körtge, K. Müller

 Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn
Inhalt:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans / Rechtslage / Darstellungsform	8
1.2.1 Frühere Änderungen des Flächennutzungsplanes	9
1.2.2 Andere planungsrechtliche Vorgaben	11
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	11
2.0 Planinhalt/ Begründung	12
2.1 Gemeinde Bergfeld	19
2.2 Flecken Brome	20
2.2.1 Altendorf	21
2.2.2 Benitz	21
2.2.3 Brome	21
2.2.4 Wiswedel	25
2.2.5 Zicherie	25
2.3 Gemeinde Ehra-Lessien	25
2.3.1 Ehra	26
2.3.2 Lessien	27
2.4 Gemeinde Parsau	28
2.4.1 Ahnebeck	28
2.4.2 Croya	28
2.4.3 Kaiserwinkel	29
2.4.4 Parsau	29
2.5 Gemeinde Rühren	30
2.5.1 Brechtorf	31
2.5.2 Eischott	31
2.5.3 Rühren	31
2.6 Gemeinde Tiddische	33
2.6.1 Tiddische	33
2.6.2 Hoitlingen	34
2.7 Gemeinde Tülau	35
2.7.1 Tülau-Fahrenhorst	35
2.7.2 Voitze	36
2.8 Verträglichkeit mit den Zielen des RROP	37
3.0 Umweltbericht	38
3.1 Einleitung	38
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	38
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	38
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
3.2.1 Bestand	40
3.2.2 Zusammenfassung der Entwicklungsprognose und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	72
3.3 Zusatzangaben	74
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	74
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	74
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	75

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

4.0	Maßnahmen der technischen Infrastruktur	75
5.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	76
6.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	86
7.0	Zusammenfassende Erklärung	87
7.1	Planungsziel	87
7.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung	87
8.0	Verfahrensvermerk	90

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Brome liegt an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Das Samtgemeindegebiet stößt im Süden an das Stadtgebiet von Wolfsburg.

Wolfsburg ist als Oberzentrum wichtiger Beziehungspunkt für die Samtgemeinde Brome. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Die vorliegende 50. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst bezüglich der Digitalisierung und Übertragung auf aktuelle Kartengrundlagen das gesamte Gebiet der Samtgemeinde (Änderungsbereich A). Dabei werden in der Systematik nur noch die überörtlich bedeutsamen und die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die übrigen Straßen werden in die benachbarten Flächen einbezogen. Außerdem entfällt das bisher dargestellte allgemeine Maß der Nutzung (GRZ). Anstelle von Baugebieten werden Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Dies erhöht die Flexibilität im Hinblick auf die Festsetzungen im Rahmen zukünftiger verbindlicher Bauleitplanungen. Diesbezüglich sind alle Gemeinden und Ortsteile Gegenstand der vorliegenden Änderung.

Darüber hinaus sind Teilflächen in fast allen Ortslagen der Mitgliedsgemeinden erfasst, innerhalb derer Flächendarstellungen an geänderte Nutzungsansprüche angepasst werden (Änderungsbereich B).

Im Nachgang zu dieser Änderung wird eine Neufassung des Flächennutzungsplans in digitaler Form gem. § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht werden. Die hierzu beigefügten Pläne dienen der Vorabinformation.

Einwohnerzahlen

Gemeinde	Einwohner ¹⁾
Bergfeld	869
Brome	3.287
Ehra-Lessien	1.885
Parsau	1.872
Rühen	5.685
Tiddische	1.247
Tülau	1.451
Samtgemeinde Brome	16.296

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Nach landesplanerischen Vorgaben²⁾ liegt die Samtgemeinde Brome innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen

¹⁾ Stand: Juni 2018, Bevölkerungsfortschreibung LK Gifhorn

²⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2017

sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Nach den aktuellen regionalplanerischen Vorgaben³⁾ sind weite Teile des Samtgemeindegebietes als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies vor allem aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft, in Teilen aber auch aufgrund des hohen Ertragspotenzials. Auch der Zentralort Brome liegt innerhalb dieser Flächen. Alle bewaldeten Bereiche im Samtgemeindegebiet sind als Vorbehaltsgebiete für Wald, die häufig mit Vorranggebiet für ruhige Erholung oder Vorbehaltsgebieten für Naturschutz überlagert sind, belegt. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Samtgemeindegebietes mehrere Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung, hier speziell Sand.

Die Samtgemeinde Brome ist insgesamt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Hauptverbindungen fungieren dabei die Bundesstraße B 248, die das Gemeindegebiet von West nach Ost durchquert, sowie die Bundesstraße B 244, die die Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung darstellt. Darüber hinaus tragen mehrere Landesstraßen zur Erschließung des Samtgemeindegebietes bei.

Über die Bundesstraßen leicht erreichbar liegt in kurzer Entfernung bei Wolfsburg das Ende der A 39, über die die A 2 kurzfristig zu erreichen ist. Für die Zukunft ist der weitere Ausbau der A 39 nach Norden vorgesehen, womit sich die Einbindung der Samtgemeinde noch weiter verbessern wird.

Ein Bahnanschluss zur Personenbeförderung besteht im Samtgemeindegebiet nicht mehr. Alle Verbindungen werden über Bus-Verkehr wahrgenommen. Dabei sind überwiegend regionale Anbieter vertreten, über deren Linien in allen Ortschaften in der Regel mindestens 2 Haltestellen angefahren werden. Deshalb besteht auch die Möglichkeit bei einer Überschreitung der maximalen Entfernung von 300m – 500m der geplanten Bauflächen zu den Bushaltestellen weitere Haltestellen in den Ortschaften anzubieten. Da die Siedlungsbereiche der Ortschaften eine maximale Ausdehnung von 1000 m i.d.R. nicht überschreiten, ist zu erwarten, dass die vorhandene ÖNPV-Erschließung voraussichtlich ausreicht.

Als überregionale Verbindung besteht lediglich die RegioBus-Linie 160 (Wolfsburg-Rühen-Brome).

Mit der vorliegenden Planung soll neben der Digitalisierung des gesamten Gebietes der Samtgemeinde, verbunden mit einer zeitgemäßen Darstellung und Anpassung von Flächendarstellungen an vorhandene Nutzungen in der Samtgemeinde Brome die Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt werden. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln, sowohl für Wohn- wie auch zu Gewerbebezwecken. Jungen, ortsansässigen Familien soll in der

³⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig, 2008

Samtgemeinde die Gelegenheit gegeben werden, vor Ort Eigentum zu bilden. Die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge sollen damit durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert werden. Durch die Planung werden überwiegend z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Bereiche in der Samtgemeinde erstmalig als Wohnbau- und Gewerbeflächen dargestellt.

Darüber hinaus sind Teilflächen in fast allen Ortslagen der Mitgliedsgemeinden erfasst, innerhalb derer Flächendarstellungen an geänderte Nutzungsansprüche oder bereits vorhandene Nutzungen angepasst bzw. im Nachgang zu Satzungsverfahren oder Verfahren gem. 13 a BauGB berichtigt werden.

Bergfeld

Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems durch das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 liegt für die Gemeinde nicht vor. Bergfeld ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Die wesentliche Aufgabe der Gemeinde liegt in der Eigenentwicklung.

Über das aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommene Vorranggebiet hinaus setzt das Regionale Raumordnungsprogramm nordöstlich der Ortslage, begleitend zum Verlauf der Kleinen Aller ein Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.4 (4)) sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) / (8)) fest. Nördlich und nordwestlich der Ortslage befinden sich Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)). Ebenfalls westlich der Ortslage befinden sich, aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (III 2.1 (6)) Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie westlich und südlich, aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft (III 2.1 (7)). Im Südosten der Gemarkung beschreibt das RROP ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung (III 2.3 (4)) für Kiessande.

Brome

Der Zentralort der Samtgemeinde, der Flecken Brome, ist mit den Ortsteilen Brome und Altendorf im Regionalen Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 als Grundzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus festgelegt. Hiermit verbunden sind zum einen die Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und im Zusammenhang mit der besonderen Aufgabe Tourismus und Erholung gleichzeitig auch die Mitversorgung der jeweiligen Fremdenverkehrsgäste. Diese Funktionen werden innerhalb des Ortes konzentriert.

Hinzu kommt im Bereich der grundzentralen Aufgaben die Bereitstellung von Wohnraum bzw. Bauland zur Weiterentwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, die gem. Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige zentrale Orte zu erhalten. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 stellt hierzu fest, dass im Flecken Brome Potenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung am Standort vorhanden sind. An den Zentralort Brome grenzen zudem im Nordosten und Südosten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft an. Die gesamte Ortslage liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung und entlang der Ohre besteht ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.

Ehra-Lessien

Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems durch das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 liegt für die Gemeinde nicht vor. Ehra-Lessien ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen

Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Ehra befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (3.2.4). Zwischen Ehra und Lessien verläuft in Nord-Süd-Richtung das Vorranggebiet für den Straßenverkehr für die geplante Trassenführung der A 39 nach Norden. Südlich von Ehra befindet sich das Natura 2000 Vorranggebiet NSG Vogelmoor.

Das Regionale Raumordnungsprogramm setzt darüber hinaus für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hoher standortgebundener landwirtschaftlicher Ertragspotentiale und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft fest. Der gesamte Bereich ist als Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung) beschrieben.

Parsau

Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems durch das Regionale Raumordnungsprogramm liegt für die Gemeinde nicht vor, Parsau ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Die wesentliche Aufgabe liegt in der Eigenentwicklung der Gemeinde. Durch Parsau verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße, die B 244. Das Gemeindegebiet befindet sich gem. RROP in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Zwischen Parsau und Kaiserwinkel erstreckt sich das Natura 2000 Vorranggebiet NSG Giebelmoor.

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt darüber hinaus für das Gemeindegebiet zum großen Teil ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hoher standortgebundener landwirtschaftlicher Ertragspotentiale und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft fest. Der gesamte Bereich ist als Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung) vorgesehen. Der östliche Gemeindebereich ist als Vorrang und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für die Erholung sowie als Natura 2000 Vorbehaltsgebiet festgelegt.

Rühen

Die Gemeinde Rühen hat nach Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes⁴⁾ grundzentrale Teilfunktionen innerhalb des Südteiles des Samtgemeindegebietes. Der nördliche Teil der Ortslage liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung). Südöstlich von Rühen liegt der Drömling als FFH- und Vogelschutzgebiet. Der Bereich ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft gesichert. Gleiches gilt für die umfangreichen Waldgebiete zwischen Rühen, Parsau und Kaiserwinkel. Südlich des Gemeindegebietes verläuft ein Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung,- pflege und Entwicklung, das überlagert wird von einem Vorranggebiet für die Freiraumfunktion und teilweise Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und den Hochwasserschutz. Im Norden grenzen die Ortschaften Brechtorf und Eichschott an ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung und ein Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils.

Tiddische

Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems durch das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 liegt für die Gemeinde nicht vor, Tiddische ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Der westliche Bereich der zur Gemeinde gehörenden

⁴⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig, 2008

Ortschaft Hoitlingen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung).

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 legt darüber hinaus für das Gemeindegebiet zum großen Teil ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hoher standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft fest. Der gesamte Bereich ist als Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung) vorgesehen. Westlich der Gemeinde ist entlang der Kleinen Aller ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz und für Natur und Landschaft festgelegt.

Tülau-Fahrenhorst

Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems durch das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 liegt für die Gemeinde nicht vor. Tülau-Fahrenhorst ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt für den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft fest. Der gesamte Bereich ist als Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung) vorgesehen. Westlich von der Gemeinde ist entlang der Kleinen Aller ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz und für Natur und Landschaft festgelegt.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans / Rechtslage / Darstellungsform

Die vorliegende 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Brome wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dieser wurde in der Urfassung im Jahre 1976 wirksam. Für alle Gemeinden liegt der Flächennutzungsplan in dieser Fassung im Maßstab 1 : 5.000 für die Ortslagen (städtebauliche Aktivzone) auf der Deutschen Grundkarte (DGK 5) und im Maßstab 1 : 25.000 auf der Topographischen Karte (TK 25) für die Außenbereiche vor.

Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der 49. Änderung, die sich auf eine Teilfläche in Rühren bezog, wirksam. Parallel zur vorliegenden 50. Änderung laufen weitere Änderungsverfahren wie z.B. das der 43. Änderung in der Ortschaft Hoitlingen, die sich schon seit längerer Zeit im Verfahren befinden. Eine Einbeziehung in die vorliegende Änderung wurde bewusst nicht vorgenommen, um Verzögerungen und zusätzliche Erschwernisse zu vermeiden. Änderungen, die vor Ablauf des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wirksam werden, sollen soweit möglich noch nachrichtlich übernommen werden.

Die Änderungen der jüngeren Vergangenheit wurden jeweils als Ausschnitte aus den städtebaulichen Aktivzonen bearbeitet. Dabei wurden digitale, aktuelle Kartengrundlagen verwendet und nur noch Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Hieraus hat sich im Lauf der Zeit ein Nebeneinander von alter und neuer Darstellungsweise im Flächennutzungsplan ergeben, das mit der jetzt vorliegenden umfassenden Änderung beseitigt wird.

Im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für alle Gemeinden nunmehr die vollständige digitale Darstellung auf der automatisierten Liegenschaftskarte 1 : 1. Die Urkunden enthalten Pläne im Maßstab 1 : 10.000. Es können jedoch in jedem Maßstab Ausschnittskopien erstellt werden.

Im Zuge dieser generellen Änderung werden die bisher dargestellten Straßen in die benachbarten Flächen einbezogen. Lediglich die Straßen des überörtlichen Verkehrs werden künftig noch dargestellt. Das allgemeine Maß der Nutzung (GFZ) entfällt. Anstelle von Baugebieten werden Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Hieraus ergeben sich keine raumordnerisch relevanten Aspekte. Neue Nutzungsansprüche werden nicht begründet.

Daneben werden für viele Ortslagen die Darstellungen an aktuelle Planungsabsichten und Entwicklungsbedürfnisse angepasst. In einer Übersicht sind die Gegenstände dieser Änderung (einzelne Flächen in den Ortschaften) als Änderungsbereiche in Ausschnitten aus den jeweiligen Ortslagen oder der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 04.05.2017. Ferner wird die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 vom 04.05.2017 berücksichtigt.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gleichzeitig eine Neufassung des Flächennutzungsplans zur Neubekanntmachung vorbereitet werden. Die Planungen für alle Gemeinden werden künftig auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) digital dargestellt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt die Samtgemeinde Brome ihren Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die 50. Änderung erhält, gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt zu machen.

Um die nachrichtlich zu übernehmenden Darstellungen und Kennzeichnungen in der möglichst aktuellsten Fassung in ihrem Flächennutzungsplan wiederzugeben, werden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Mitglieds- und Nachbargemeinden gebeten, die Darstellungen aus der Sicht der von ihnen zu vertretenden Belange genau zu prüfen und ggf. die erforderlichen Korrekturen mitzuteilen.

1.2.1 Frühere Änderungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome wurde mit seiner Urfassung 1976 wirksam. Die Darstellung erfolgte auf der Topographischen Karte TK 25 im Maßstab 1 : 25.000 für das Samtgemeindegebiet rund um die Orte und für die städtebaulichen Aktivzonen auf der Deutschen Grundkarte DGK 5 im Maßstab 1 : 5.000.

Dargestellt wurden Baugebiete mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung auf Kartenmaterial aus den 1970er Jahren.

Aufgrund sich verändernder Planungskonzeptionen vermehrten Bauflächenbedarfes und sonstiger veränderter Nutzungsansprüche wurden Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes erforderlich:

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1992/93 ist erstmals für neu dargestellte Bauflächen das allgemeine Maß der baulichen Nutzung aus den Darstellungen entfallen. Zudem wurden nur noch Bauflächen dargestellt, um bei der Umsetzung in Bebauungspläne flexibler agieren zu können. Diese Änderung erfasste Teilflächen in allen Ortslagen. Die Darstellungen wurden im Rahmen der Änderung auf aktuelle Kartengrundlagen der TK 25 und der DGK 5 aus den 1980er Jahren übertragen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Ende 1993 wirksam geworden.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Planung	Ortslagen	wirksam seit
1. Änderung	Alle Ortslagen	31.05.1980
2. Änderung	Alle Ortslagen	30.06.1989
3. Änderung	Alle Ortslagen	20.12.1993
4. Änderung	Parsau	20.12.1994
5. Änderung	Tülau	31.05.1995
6. Änderung	Tülau	30.04.1996
7. Änderung	Rühen, Brechtorf	30.06.1997
8. Änderung	Flecken Brome	30.12.1997
9. Änderung	Zicherie; Verfahren eingestellt 1999	
10. Änderung	Windenergie, Übersichtsblatt Samt- gemeinde	31.10.2000
11. Änderung	Parsau; Verfahren ruht	
12. Änderung	Tiddische; Verfahren ruht	
13. Änderung	Hoitlingen	30.06.2000
14. Änderung	Ehra-Lessien	31.01.2000
15. Änderung	Bergfeld	30.04.2003
16. Änderung	Ehra-Lessien	01.02.2005
17. Änderung	VW Testgelände, Übersichtsblatt Samt- gemeinde	31.01.2003
18. Änderung	Flecken Brome	31.01.2002
19. Änderung	Parsau	01.03.2003
20. Änderung	Ortsumgehung Flecken. Brome; Verfahren ruht	
21. Änderung	Parsau	28.04.2006
22. Änderung	Tülau	31.05.2006
23. Änderung	Parsau; Verfahren eingestellt	
24. Änderung	Altendorf, Brechtorf, Eischott	30.06.2006
25. Änderung	Biogas Tülau und Voitze	31.07.2006
26. Änderung	Tiddische	01.08. 2007
27. Änderung	Rühen	01.08. 2007
28. Änderung	Tiddische	01.09. 2007
29. Änderung	Biogas Tülau und Voitze	01.08. 2007
30. Änderung	Rühen (Seniorenpark)	30.12.2008
31. Änderung	Benitz / Brome	30.12. 2008/30.09. 2009
32. Änderung	Zicherie	29.01.2010
33. Änderung	Rühen, Eischott	31.03.2009
34. Änderung	Brome	01.05.2012
35. Änderung	Ehra-Lessien	31.03.2010
36. Änderung	Brome	31.10. 2013
37. Änderung	Parsau	30.12. 2010
38. Änderung	Rühen	31.01. 2013
39. Änderung	Benitz	31.07. 2014
40. Änderung	Rühen	30.06. 2016
41. Änderung	Ehra; im Verfahren	
42. Änderung	Brome (Mittelfeld)	29.03. 2018
43. Änderung	Hoitlingen; im Verfahren	
44. Änderung	Lessien	28.02.2017
45. Änderung	Parsau	28.02.2017
46. Änderung	Ehra; im Verfahren	
47. Änderung	Tiddische; im Verfahren	
48. Änderung	Rühen/Brechtorf	29.06.2018
49. Änderung	Rühen (Östl. am Ehrenmal)	29.06.2018

1.2.2 Andere planungsrechtliche Vorgaben

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch die nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger Planungen der Mitgliedsgemeinden bzw. aus höherrangigen Vorgaben wie dem Wasserrecht, dem Naturschutzrecht, dem Waldgesetz oder den Straßengesetzen.

Die Festsetzungen von Bebauungsplänen der Mitgliedsgemeinden und von Satzungen gem. § 34 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen) werden übernommen. Dabei werden die Nutzungen, der neuen einheitlichen Systematik des Flächennutzungsplanes folgend, im Zweifelsfall nicht als Baugebiete, sondern als Bauflächen ggf. mit Zweckbestimmung dargestellt.

Flächen, die nach dem Waldgesetz als Wald gelten, werden als solche dargestellt.

Ebenfalls berücksichtigt wurde der Umstand, dass die durch das Samtgemeindegebiet verlaufende Bahntrasse der OHE zwischenzeitlich entwidmet wurde. Die Flächen werden für andere Nutzungen vorgesehen.

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

Die Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome wird erforderlich, um in einigen Ortslagen bestehende örtliche Verhältnisse in die Darstellungen korrekt einzubeziehen, die Systematik des Flächennutzungsplanes für alle Mitgliedsgemeinden einheitlich zu gestalten und die Darstellungen auf eine aktuelle Kartengrundlage in digitaler Form zu übertragen.

Weiterhin wird die Änderung erforderlich, um für viele Ortsteile die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans den zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen, den örtlichen Verhältnissen und den veränderten Flächenansprüchen anzupassen.

Die Planung berücksichtigt zudem aktuelle übergeordnete Planungen, wie die jüngste Trassenvariante der neuen A 39 oder die Tatsache, dass die im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Flächen für Bahnanlagen nicht mehr benötigt werden da die Strecke der OHE zwischenzeitlich entwidmet wurde. Dies führt auch zu einer Neuordnung innerhalb der berührten Gemeinden bezüglich zukünftiger Entwicklungen und teilweise zur Aufgabe ursprünglicher Planungsabsichten.

Die Neudarstellung von Bauflächen in allen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde, sowohl für Wohnbebauung als auch für gewerbliche Ansiedelungen, sichert für einen Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren einen städtebaulich abgestimmten Rahmen für die weitere Entwicklung der Samtgemeinde. Dies auch unter Berücksichtigung der von übergeordneten Planungen auf das Samtgemeindegebiet einwirkenden Vorgaben und Ansprüche.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Samtgemeinde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Im Folgenden werden die Änderungen des Flächennutzungsplans im Einzelnen nach den 7 Mitgliedsgemeinden und deren Ortsteilen differenziert beschrieben und begründet. Die Änderungsbereiche sind jeweils für die Gemeinden mit den einzelnen Ortsteilen durchnummeriert. Die Nummerierung ist den Übersichtskarten "Gebietsabgrenzung" für die einzelnen Ortslagen und das Samtgemeindegebiet zu entnehmen.

- Wohnbauflächenbedarf

Gemäß den raumordnerischen Vorgaben haben die Orte zentralörtlicher Funktionszuweisungen den dauerhaften Erhalt ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln. In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf vorzuhalten sowie Wohn- und Arbeitsstätten zu konzentrieren.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist zum einen an innerörtliche Parameter gebunden. So ist die statistisch belegte konstante Abnahme der Haushaltsgröße ebenso Grundlage für einen Nachfragezuwachs wie die durch alle Wohnbauflächenbedarfsprognosen bestätigte Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche. Diese Belange der sog. "inneren Umsetzung" werden ergänzt durch Nachfrage, die sich aus dem Zuzug von außen ergibt. Dies ist insbesondere im Fall eines Grundzentrums in günstiger Lage zu Arbeitsstätten, wie es im Fall Brome gegeben ist, von nicht unerheblicher Bedeutung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm macht mit dem Auftrag der Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten über das Maß der Eigenentwicklung hinaus eine entsprechende Vorgabe für die Ortsteile Brome und Altendorf des Flecken Brome. Wesentliches Ziel ist es hierbei, im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige zentrale Orte zu erhalten.

Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung ist ein wichtiger und zu beachtender Indikator des demografischen Wandels, denn die gesamtgesellschaftliche Tendenz eines steigenden Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung bei gleichzeitiger Abnahme des Kinderanteils und des Anteils der Berufstätigen hat nicht nur Konsequenzen für die sozialen und wirtschaftlichen Grundlagen der Kommunen, sondern auch veränderte Bedarfsstrukturen für die Siedlungsentwicklung und Infrastruktur zur Folge.

Mit seinen aktuellen Daten und Prognosen für das Jahr 2030 zur Altersstruktur hat die Samtgemeinde Brome im regionalen Vergleich relativ gute Bedingungen, auch wenn der demografische Wandel spürbare Veränderungen bewirkt. In den infrastrukturelevanten Altersgruppen werden folgende Werte angegeben: ⁵⁾

0-17 Jahre	(2015) 16,8%
	(2030) 14,6% Prognose
	(2030) 15,1% Prognose LK Gifhorn
18-59 Jahre	(2015) 57,6%
	(2030) 47,3% Prognose
	(2030) 44,8% Prognose LK Gifhorn
60+ Jahre	(2015) 25,6%
	(2030) 38,1% Prognose
	(2030) 40,1% Prognose LK Gifhorn

⁵⁾ Statistik-Portal für den Großraum Braunschweig, ZGB

So steht z.B. der Flecken Brome mit seinen Bevölkerungszahlen im regionalen Vergleich gut da. Das kommt auch in der **Prognose** des RGB zum Ausdruck, die für die Samtgemeinde Brome ab Basisjahr 2009 bis 2030 eine Abnahme um lediglich 0,8% errechnet, dem nach der Stadt Braunschweig (+1,4%) zweitbesten Wert im Großraum Braunschweig.⁶⁾ Rechnerisch auf den Flecken Brome übertragen würde sich damit die Einwohnerzahl von 3.281 (2009) um 26 EW auf 3.255 EW reduzieren und läge sogar wieder über dem tatsächlichen Wert des Jahres 2014.

Im Vergleich mit anderen ländlichen Gemeinden, denen im Landkreis Gifhorn z.T. Bevölkerungsverluste von über 20%, in anderen Landkreisen des Großraums Braunschweig z.T. sogar Verluste von deutlich über 30% prognostiziert werden, ist die Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Brome als **sehr stabil** zu bezeichnen.

Im Folgenden wird zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Wohnraumentwicklung davon ausgegangen, dass in den dörflichen Ortslagen bei Wohnbaufläche die Ausweisung von ca. 800 m² Bruttobauland von der Entstehung einer Wohneinheit auszugehen ist. In Einzelfällen erhöht sich die durchschnittlich anzunehmende Bruttogrundstücksgröße in Abhängigkeit von der vorhandenen Dorfstruktur. Bei gemischten Bauflächen wird aufgrund des gemischten Nutzungscharakters und der großformatigeren Baukörper damit gerechnet, dass eine Bruttobaufläche von 1.200 m² mit der Entstehung einer Wohneinheit gleichzusetzen ist. Die Brutto-Baufläche beinhaltet in diesem Zusammenhang einen überschlägigen Wert für die nicht-grundstücksbezogenen Festsetzungen (Erschließungen, Grünflächen, Regenrückhaltung, Ausgleichsmaßnahmen) die hinsichtlich der Funktionalität in jedem Baugebiet erforderlich sind. Gemäß den Vorgaben durch die Raumordnung dürfen Neuausweisungen für Wohngebiete in Ortschaften, welche unterhalb der Einteilung grundzentraler Funktionen nach dem Prinzip der Eigenentwicklung zu beurteilen sind, gesehen auf den zeitlichen Planungshorizont von ca. 10 bis 15 Jahren, den ermittelten Bedarf nicht wesentlich überschreiten.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig gibt als Träger der Regionalplanung mit rd. 3,5 Wohneinheiten pro tausend Einwohner und Jahr einen bereits in anderen Regionen ebenfalls ermittelten Durchschnittswert für die reine Eigenentwicklung vor. 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.

⁶⁾ Statistik-Portal für den Großraum Braunschweig, ZGB. Zum Vergleich: Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert im Wegweiser Kommune einen Wert von -1,5% für den Zeitraum von 2012-2030.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

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

Wohnbauflächenentwicklung

Mitgliedsge- meinde Ortschaft	Fläche	Flächen typ	Größe (ha)	geplante Wohnein- heiten	insges- amt	Einwohner	Wohn- einh. / Jahr	gedeckter Bedarf in Jahren
Bergfeld	1	W	3,07	38	38	869	3	12,5
Brome	1	W	3,15	39	63	3.287	11	5,7
	2	W	1,07	13				
	4	M	0,55	5				
Wiswedel	12	W	0,6	6				
Ehra	1	W	9,21	90	90	1.885	7	13
Parsau	1	W	4,66	58	81	1.872	7	11
	2	W	0,99	12				
	4	M	0,64	5				
Kaiserwinkel	9	W	0,77	6				
Rühen	1	W	9,52	119	319	5.685	20	15,8
	2	W	4,05	50				
	4	M	2,01	17				
	Brechtorf	9	W	6,19				
Eischott	12	W	4,52	56				
Tiddische	1	W	1,56	19	41	1.247	4	10,2
	2	W	1,99	15				
Hoitlingen	4	W	0,55	7				
Tülau- Fahrenhorst	1	W	3,54	44	64	1.451	5	12,8
	3	M	1,17	10				
Voitze	9	W	0,87	10				

In der Samtgemeinde werden durch die vorliegenden Planänderungen insgesamt ca. 706 neue Wohneinheiten bauleitplanerisch vorbereitet. Bei einer Einwohnerzahl von 16.296, entsprechend der Bevölkerungsfortschreibung für die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden des Landkreises Gifhorn, basierend auf dem Zensus 2011, resultiert daraus die Bedarfsdeckung der Samtgemeinde für ca. **12,3** Jahre.

Gleichzeitig werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplans wohnrelevante Bauflächen aufgrund fehlender städtebaulicher Perspektive oder Mangels Zugriff aus der Darstellung entnommen. Für ca. 223 Wohneinheiten, die bisher hätten realisiert werden können, wird somit die planungsrechtliche Grundlage entzogen. Dabei werden in

Lessien 11 Wohneinheiten

Brechtorf 143 Wohneinheiten

Hoitlingen 69 Wohneinheiten

zugunsten der bereits vorhanden landwirtschaftlichen Nutzung zurückgenommen.

Für die Ermittlung des durch die Raumordnung festgelegten Planungshorizontes für die Eigenentwicklung reduziert sich die Anzahl der 706 geplanten Wohneinheiten deshalb rechnerisch auf ca. 483 Wohneinheiten. Dadurch resultiert aus der vorliegenden Planung für die Samtgemeinde eine Wohnflächenbedarfsdeckung für insgesamt **8,4 Jahre**, ausschließlich für die Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung der Gemeinden. Dabei handelt es sich um eine geringfügige Unterschreitung des unteren Planungshorizontes der Raumordnung für die Wohnraumbedarfsdeckung von 10 Jahren.

Die statistische Erfassung der Entwicklungszahlen beinhaltet alle im Rahmen dieses Verfahrens beabsichtigten Planänderungen. Rechnerisch nicht berücksichtigt wurden dabei bereits erfolgte Planänderungen, bzw. parallel verlaufende Verfahren in der Samtgemeinde. Um diese Situation besser bewerten zu können, werden nachfolgend werden die vorliegenden Zahlen gemeinde- und ortschaftbezogen bewertet.

Gemeinde Bergfeld

Bergfeld

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Bergfeld ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 31 Wohneinheiten für die Dauer der nächsten 10 Jahre. Die geplanten 38 Wohneinheiten in Bergfeld decken den Bedarf der Wohnraumnachfrage für 12,5 Jahre. Damit werden die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des zulässigen zeitlichen Planungshorizonts eingehalten.

Gemeinde Brome

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Brome ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an 115 Wohneinheiten für die nächsten 10 Jahre. Die geplanten 3 Wohnbauflächen in der Gemeinde decken den Bedarf an Wohneinheiten in der Gemeinde Brome für ca. 5,7 Jahre ab.

Flecken Brome/Altendorf

Das Regionale Raumordnungsprogramm macht mit dem Auftrag der Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten über das Maß der Eigenentwicklung hinaus eine entsprechende Vorgabe für die Ortsteile Brome und Altendorf des Flecken Brome. Wesentliches Ziel ist es, im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige zentrale Orte zu erhalten. In der Ortschaft Brome sind ca. 57 Wohnbaugrundstücke geplant. Bezogen auf die gemeindeeigene Einwohnerzählung die von ca. 2750 Einwohnern in Brome–Altendorf ausgeht, ist der Wohnflächenbedarf für die Eigenentwicklung für ca. 4,9 Jahre gedeckt und bleibt damit hinter den Vorgaben der Raumordnung zurück. In Altendorf wurde auf die Planung von Wohneinheiten verzichtet um Beeinträchtigungen der vorhandenen alten Dorfstruktur zu vermeiden und die nordöstlich angrenzenden naturbelassenen Flächen zu bewahren.

Benitz

In Benitz ist die Deckung des Wohnflächenbedarfs aufgrund geringer Einwohnerzahl durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereichs oder einen Zugriff auf die geplanten Wohneinheiten in Wiswedel möglich. Deshalb plant die Gemeinde hier z.Zt. keine weiteren Wohneinheiten.

Wiswedel

In Wiswedel werden ca. 6 Wohnbaugrundstücke geplant. Bezogen auf die gemeindeeigene Zählung, die von 97 Einwohnern in Wiswedel ausgeht, ist der Wohnflächenbedarf über den beabsichtigten Planungshorizont von 10 – 15 Jahre hinaus, für ca. 17,5 Jahre gedeckt. Ursache hierfür ist, dass die Gemeinde in zentraler Lage ein neues Wohnbaugebiet ausweisen möchte, das bereits bebaute Grundstücke sinnvoll in den

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Bebauungszusammenhang der Ortschaft einbezieht und so eine wünschenswerte Abrundung des Ortsrandes zu freien Landschaft hin darstellt.

Zudem wird die Flächenausweisung zur Deckung des Bedarfs im benachbarten Benitz hinzugezogen.

Zicherie

Für Zicherie gibt es keine Flächenausweisungen, weil der anfallende Eigenbedarf durch Nachverdichtung der Ortslage und durch Rückgriff auf bereits gesicherte Wohnbauflächen gedeckt werden kann.

Gemeinde Ehra

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Ehra-Lessien ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 66 Wohneinheiten für die Dauer der nächsten 10 Jahre. Die geplanten 90 Wohnbaugrundstücke decken den Bedarf für die nächsten 13 Jahre. Unter Einbeziehung der auf Fläche 8 zugunsten der Landwirtschaft entfallenden 11 Baugrundstücke, reduziert sich der Planungshorizont der Gemeinde Ehra-Lessien auf 11,3 Jahre. Damit werden die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des ausnahmsweise zulässigen zeitlichen Planungshorizonts von bis zu 15 Jahren unterschritten.

Ehra

Die Grundstücksentwicklung in der Gemeinde findet in Ehra durch die geplante Entwicklung von 90 Wohnbaugrundstücken statt. Bezogen auf die gemeindeeigene Einwohnerzählung wird hierdurch der Wohnflächenbedarf für Ehra für ca. 19 Jahre gedeckt. Ursächlich hierfür ist, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung den Bedarf an Wohnraum für Ehra mit der Ausweisung eines zusammenhängenden Baugebietes für einen längeren Zeitraum decken möchte. Der Samtgemeinde ist bewusst, dass damit der für Ehra anzuwendende regionalplanerische Rahmen der "Eigenentwicklung" deutlich überschritten wird. Aus diesem Grunde ist eine Realisierung in mehreren Abschnitten vorgesehen. Parallel zum Flächennutzungsplan wird zur Sicherung dieser Zielsetzung eine raumordnerische Vereinbarung zwischen dem Regionalverband Großraum Braunschweig und der Samtgemeinde Brome unter Einbeziehung der Gemeinde Ehra getroffen, die sicherstellt, dass die Inanspruchnahme der Wohnbauflächen nur sukzessive über einen längeren Zeitraum (s.o.) erfolgen wird.

Aufgrund der Lage der Flächen, der Form des Siedlungskörpers sowie der Flurstücks- und Nutzungsstrukturen ergibt sich eine sinnvolle Erweiterung und Abgrenzung der Ortslage.

Ehra liegt im Kreuzungspunkt der Bundesstraße B 248 und der Landesstraße L 288. Die Überschreitung des raumplanerischen Erwartungshorizontes begründet sich durch die hervorragende Erschließung und Anbindung der Ortschaft an naheliegende Gewerbestandorte (VW-Versuchsgelände), die sich durch den geplanten Ausbau der A 39 noch verbessert und Anlass zu einer vorrausschauenden langfristigen Bedarfsdeckung in Ehra gibt.

Lessien

In Lessien wurden in der Vergangenheit bauleitplanerisch vorbereitete Wohnbauflächen am Ostrand der Ortschaft nicht in Anspruch genommen. Deshalb wird mit der vorliegenden Planänderung eine dieser Fläche zugunsten der vorhandenen Nutzung Landwirtschaft zurückgenommen. Die Darstellung einer weiteren Fläche dient der planungsrechtlichen Absicherung bereits vorhandener Wohngebäude, die auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dorfstraße" errichtet wurden. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in Lessien ist auch deshalb nicht erforderlich, weil es für

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

bereits bestehende Wohnbauflächen Vereinbarungen mit dem Regionalverband über deren sukzessive Inanspruchnahme in den nächsten Jahren gibt.

Gemeinde Parsau

In der Gemeinde Parsau wird der Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 11 Jahre gedeckt.

Ahnebeck

In der Ortschaft Ahnebeck besteht aufgrund der geringen Einwohnerzahl die Möglichkeit, der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch die Bebauung von Baulücken innerhalb der Ortschaft oder aber durch die geplanten Wohnbauflächen in Parsau und Croya nachzukommen. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen plant die Gemeinde deshalb nicht, zumal im benachbarten Croya und Parsau ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Croya

In Croya werden derzeit keine Bauflächen geplant. Die Gemeinde behält es sich vor zu einem späteren Zeitpunkt eine Wohnbaufläche zur Deckung des gemeindeeigenen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken auszuweisen.

Kaiserwinkel

Kaiserwinkel liegt vergleichsweise isoliert innerhalb des Samtgemeindegebiets an der östlichen Samtgemeindegrenze. Hier sind insgesamt ca. 6 Wohneinheiten auf bisher unversiegelter Fläche geplant. Die Planung deckt den gemeindeeigenen Wohnbauflächenbedarf für ca. 17 Jahre. In Hinblick auf die isolierte Lage Kaiserwinkels hält die Gemeinde die Einbindung der geplanten Bauflächen in den Siedlungszusammenhang für angemessen.

Parsau

In Parsau sind 75 Baugrundstücke geplant. Bezogen auf die gemeindeeigene Zählung von 1264 Einwohnern wird hierdurch der Bedarf an Baugrundstücken für ca. 17 Jahre gedeckt. Die geplanten Wohnbauflächen 1 und 2 runden die Ortschaft Parsau nach Nordwesten bis zu der aufgegebenen Bahntrasse ab. Diese bildet eine natürliche Grenze des Ortsgebietes. Ausschlaggebend für die hohe Wohnflächenbedarfsdeckung der Ortschaft Parsau ist die Nähe und gute Anbindung Parsaus an den Industriestandort Wolfsburg und die damit verbundenen Pendlerbewegungen. Aufgrund der Lage der Flächen, der Form des Siedlungskörpers sowie der Flurstücks- und Nutzungsstrukturen ergibt sich die sinnvolle Abgrenzung der Neuausweisungen

Gemeinde Rühren

Zur Ermittlung der Bedarfsabdeckung werden die im Gemeindegebiet geplanten 319 Baugrundstücke um ca. 143 wegfallende Baugrundstücke reduziert. Die hierfür bauleitplanerisch gesicherten Flächen wurden in der Vergangenheit nicht in Anspruch genommen und entfallen deshalb zugunsten der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen.

Mit einer in diesem Verfahren nicht berücksichtigten Planung wurden diese Verluste teilweise schon vorab ausgeglichen. Da dieser bereits erfolgte Ausgleich nicht in die Statistik der vorliegenden Planänderung eingeht, verbleiben, ausgehend von der vorliegenden tabellarischen Ermittlung, insgesamt 176 Baugrundstücke die den Wohnflächenbedarf für die Eigenentwicklung der Gemeinde Rühren rechnerisch für ca. 8,8 Jahre sichern.

Brechtorf

In Brechtorf entfallen ca. 143 bereits bauleitplanerisch gesicherte Wohnbaugrundstücke zugunsten der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Mit einer bereits abgeschlossenen Planung wurden diese Verluste bereits ausgeglichen. Mit den neu geplanten 77 Wohneinheiten beabsichtigt die Gemeinde den Bedarf Brechtorfs langfristig für ca. 19 Jahre zu sichern.

Eischott

Die in Eischott geplanten 56 Wohneinheiten decken, bezogen auf die gemeindeeigene Einwohnerzählung, den Wohnbauflächenbedarf der nächsten 18 Jahre. Aufgrund der Lage der Flächen, der Form des Siedlungskörpers sowie der Flurstücks- und Nutzungsstrukturen ergibt sich die sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur.

Rühen

In der Ortschaft Rühen sind ca. 186 Baugrundstücke geplant, von denen 170 auf Wohnbaufläche und 17 auf gemischter Baufläche liegen. Die Gemeinde hält die Deckung des Wohnbaugrundstücksbedarfs für die nächsten 13 Jahre für angemessen, da Rühen sich die grundzentrale Aufgabe der Versorgung der Samtgemeinde mit Wohnbaugrundstücken mit Brome teilt. Ein Teil der grundzentralen Aufgabe der Deckung des Wohnbaugrundstücksbedarfs wird durch die Ortschaften Brechtorf und Rühen übernommen. Dies dient auch der gleichmäßigen Anordnung der Wohnflächen im Samtgemeindegebiet.

Gemeinde Tiddische

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Tiddische ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 44 Wohneinheiten für die Dauer der nächsten 10 Jahre. Für den rechnerischen Ansatz für die Bedarfsermittlung sind die im Gemeindegebiet geplanten 41 Baugrundstücke um die ca. 69 Baugrundstücke, die in Hoitlingen zugunsten der Landwirtschaft aufgegeben wurden, zu reduzieren. Durch die Planänderungen entsteht in der Gemeinde Tiddische eine rechnerische Unterdeckung des Bedarfs.

Hoitlingen

In Hoitlingen ist die Inanspruchnahme einer bauleitplanerisch gesicherten Wohnbaufläche für ca. 69 Wohneinheiten im Nordosten der Ortschaft nicht erfolgt. Die Planung sieht vor, diese Fläche entsprechend der vorhandenen Nutzung, erneut als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Am östlichen Ortsrand ist im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche für ca. 7 Baugrundstücke geplant. Diese Maßnahme dient der Arrondierung des östlichen Ortsrandes und deckt den Wohnbauflächenbedarf Hoitlingens für ca. 4 Jahre. Damit bleibt die Planung hinter den Zielen der Raumordnung – einer Bedarfsdeckung für ca. 15 Jahre- zurück. Dies kann in Kauf genommen werden, weil durch die noch nicht abgeschlossene 43. Änderung des Flächennutzungsplans weitere Wohnbauflächen in Hoitlingen zu erwarten sind.

Tiddische

Durch die in der Ortschaft Tiddische geplanten 34 Wohneinheiten wird der Bedarf aus der Eigenentwicklung der Ortschaft für ca. 12 Jahre gedeckt. Diese Bedarfsabdeckung ist unter Berücksichtigung der geringen Bedarfsabdeckung in Hoitlingen angemessen.

Gemeinde Tülau

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Tülau ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 51 Baugrundstücken für die Dauer der nächsten 10 Jahre.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Die geplanten 64 Wohneinheiten decken den Bedarf für die nächsten 13 Jahre. Damit werden die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des zulässigen zeitlichen Planungshorizonts eingehalten.

Tülau-Fahrenhorst

In Tülau-Fahrenhorst sind 54 Wohneinheiten geplant, davon 44 auf Wohnbauflächen und 10 auf gemischten Bauflächen. Hierdurch wird der Bedarf für die nächsten 14,2 Jahre gedeckt. Damit werden die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des zulässigen zeitlichen Planungshorizonts eingehalten

Voitze

In Voitze sind 10 Baugrundstücke geplant. Hierdurch wird der Wohnbaugrundstücksbedarf für die nächsten 6,8 Jahre gedeckt. Damit wird der zeitliche Planungshorizont unterschritten, wobei zu berücksichtigen ist, dass in Tülau geplante Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden können oder Nachverdichtungen im Bestand erfolgen können.

Gesamtbetrachtung

Die Samtgemeinde erachtet die vorgenommenen Ausweisungen im Samtgemeindegebiet für angemessen und überwiegend als an die Ziele der Raumordnung angepasst. Aus der vorliegenden Planung für die Samtgemeinde ergibt sich eine Wohnflächenbedarfsdeckung für insgesamt 9 Jahre für die Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung der Samtgemeinde.

Der darüber hinausgehende Bedarf zur Abdeckung des Bedarfs aus den grundzentralen Aufgaben des Flecken Brome und der Gemeinde Rühren wurde dabei nicht berücksichtigt. Grund hierfür ist der, aufgrund der aktuell vorliegenden Daten und Prognosen für das Jahr 2030 zur Altersstruktur, zu erwartende geringfügige Bevölkerungsrückgang. Entsprechend der zukünftig tatsächlich eintretenden Bevölkerungsentwicklung behält sich die Samtgemeinde spätere Ausweisungen von erforderlichen Wohnbauflächen vor.

2.1 Gemeinde Bergfeld

Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehrs beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird die *"Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die vorliegende Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist."*

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Gemeinde Bergfeld die folgenden zeichnerischen Änderungen vorgenommen. Dabei werden insgesamt zwei Flächen für die bauliche Nutzung neu dargestellt.

Die **Fläche 1** liegt am südöstlichen Ortsrand und wird zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Fläche ist als wohnbauliche Entwicklungsfläche der Gemeinde für die nächsten 10 Jahre vorgesehen. Dies wird erforderlich, da die westlich angrenzende bisherige Entwicklungsfläche zwischenzeitlich durch einen Bebauungsplan (Priasfeld-Ost IV) rechtskräftig überplant und bereits weitgehend veräußert, teilweise auch bereits bebaut ist, sodass weitere Nachfrage im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung hier nicht mehr gedeckt werden kann.

Da die Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen oder Zuweisungen hat ist sie unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Hierfür sind 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr als angemessen festgelegt. Bei rd. 883 Einwohnern in Bergfeld entspricht dies in 10 Jahren ca. 31 Bauplätzen für Wohnnutzungen. Auf der neuen Fläche sind, ausgehend von einem Bruttobaulandbedarf von 800 m² im ländlichen Raum, zukünftig maximal 38 Baugrundstücke zu realisieren. Dies ist als angemessen anzusehen.

Die **Fläche 2** liegt am nordöstlichen Ortsrand und ist zwischenzeitlich durch genehmigte Bebauung (Betriebsgebäude, Wohnen) im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung bereits in Anspruch genommen. Hier erfolgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) zur planungsrechtlichen Absicherung der genehmigten Nutzungen.

Die bisherigen Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft entfallen.

Die Flächen 1 und 2 befinden sich innerhalb des TWGG (Trinkwassergewinnungsgebiet) Rühren in der Schutzzone III B und sind im RROP als Vorbehaltsgebiete für die Trinkwassergewinnung beschrieben.

Südöstlich der Ortslage entfällt die Darstellung einer Sonderbaufläche für Windenergieanlagen, da dieser Standort nicht mit den aktuellen Vorgaben der Raumordnung (Vorrangstandorte korrespondiert. Die Fläche wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2 Flecken Brome

Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehrs beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird die *"Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in*

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

der Fassung, die er durch die vorliegende Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist."

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Ortsteile die folgenden zeichnerischen Änderungen vorgenommen:

2.2.1 Altendorf

In der Ortslage Altendorf des Flecken Brome werden keine Bauflächen neu dargestellt. Die erforderlichen Flächen für die Eigenentwicklung des Ortsteiles werden, auch unter dem Gesichtspunkt, dass Altendorf gemeinsam mit dem Flecken Brome die Funktion des Grundzentrums wahrnimmt, im Bereich des Ortsteiles Brome mit vorgehalten.

2.2.2 Benitz

In der Ortslage Benitz des Flecken Brome werden keine Bauflächen neu dargestellt. Die erforderlichen Flächen für die Eigenentwicklung des Ortsteiles werden im Bereich der Ortslage Wiswedel (Fläche 12) mit vorgehalten. Dies wird der relativen Nähe beider Ortsteile zueinander und vor allem mit dem Umstand begründet, dass beide Ortsteile eine geringe Wohnbevölkerung aufweisen und somit eine Entwicklung in Beiden parallel städtebaulich nicht sinnvoll erscheint. Darüber hinaus wäre die parallele Entwicklung eines zweiten Baugebietes mit ebenfalls nur wenigen Bauplätzen im Hinblick auf die Erschließungs- und Unterhaltungskosten auch finanziell kaum vertretbar. Insoweit wird von der Samtgemeinde die jetzt gewählte Variante bevorzugt.

2.2.3 Brome

In der Ortslage Brome, die mit dem Ortsteil Altendorf gemeinsam das Grundzentrum bildet, werden mehrere Flächen für die wohnbauliche Entwicklung neu dargestellt. Dies wird mit dem über die Eigenentwicklung hinausgehenden Bedarf an Wohnbauflächen begründet.

Hier im Grundzentrum ist die Nachfrage diesbezüglich ungebrochen. So sind die Baugrundstücke im aktuellen Neubaugebiet "Mittelfeld" bereits wenige Monate nach in Kraft treten des Bebauungsplanes zu rd. 80 % verkauft. Mit Hilfe der nunmehr vorgesehenen Neudarstellungen soll die kontinuierliche Entwicklung des Grundzentrums weiter stabilisiert werden.

Die **Fläche 1** liegt westlich des alten Ortskernes, südlich des Ohresees. An dieser Stelle sind bereits bisher städtebauliche Entwicklungsflächen dargestellt. Da das hier ursprünglich vorgesehene Entwicklungsziel "Freizeit und Erholung" nicht weiterverfolgt wird, wird nunmehr anstelle der Sonderbaufläche eine Wohnbaufläche dargestellt. Hier sind auf einer Fläche von rd. 3,15 ha, ausgehend von einem Bruttobauland von 800 m², zukünftig ca. 39 neue Wohneinheiten zu realisieren.

Im Südosten der Ortslage wird mit der **Fläche 2** eine kleinere Fläche östlich der Braunschweiger Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Die auf Teilen der Fläche ursprünglich vorgesehene Errichtung einer neuen Feuerwehr wurde zwischenzeitlich an anderer Stelle im Ort realisiert, sodass die Fläche für eine Arrondierung des Ortsrandes in einer Bautiefe entlang der Straße zur Verfügung steht. Hierbei ergeben sich durch die bereits

vorhandene Erschließung zeitliche und finanzielle Vorteile im Hinblick auf die zukünftige Umsetzung. Auf einer Fläche von rd. 1,07 ha sind hier ca. 13 Wohneinheiten möglich.

Die **Fläche 3** befindet sich im Taubenweg im Südwesten der Ortslage. Der hier ursprünglich vorhandene Spielplatz wird nicht mehr benötigt, sodass die Fläche mit knapp 0,1 ha Größe zukünftig als Baugrundstück verwertet werden kann. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird insofern an diese Planungsabsicht angepasst. Es erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche anstelle der bisherigen Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz".

Die **Fläche 4** erfasst einen Teilbereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes im Zuge der OHE – Trasse. Hier soll zukünftig innerhalb einer gemischten Baufläche die Möglichkeit eröffnet werden, zwischen den in der Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen (Gewerbe, gemischte Nutzungen und Wohnen) eine verträgliche und verbindende bauliche Nutzung zu etablieren.

Im Hinblick auf die grundzentralen Funktionen des Flecken Brome werden am südwestlichen Ortsrand neue Flächendarstellungen vorgenommen, die Bezug zur gewerblichen Entwicklung und zur grundzentralen Aufgabe der Versorgung nehmen.

So wird mit der **Fläche 5** eine gewerbliche Baufläche in einer Größe von 6.44 ha neu dargestellt. In diesem Bereich soll, angrenzend an hier bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen die Konzentration der Gewerbeentwicklung im Grundzentrum erfolgen. Mit dem Flächenangebot werden sowohl für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, als auch für die Umsiedlung bereits ortansässiger, aber in beengten Verhältnisse wirtschaftender Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Gleichzeitig wird eine Trennung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zum Schutz der Wohnnutzungen vor Immissionen gefördert.

Ebenfalls am südwestlichen Ortsausgang, südlich der Bundesstraße B 248, wird mit der **Fläche 7** die erstmalige Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" vorgenommen. Auf dieser Fläche mit einer Größe von ca. 3,0 ha beabsichtigt die Samtgemeinde in Abstimmung mit dem Grundzentrum einen Einzelhandelsschwerpunkt für einen Edeka -Vollsortimenter und einen Aldi-Discounter zu etablieren.

Der zentrale Versorgungsbereich, der sich in der Ortsmitte von Brome befindet, erstreckt sich entlang der Bahnhofsstraße zwischen Gemeindeverwaltung und Mühlenstraße. Hier befinden sich insgesamt 13 Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Bisheriger Magnetanbieter ist der großflächige LIDL-Lebensmitteldiscounter.

Der umzusiedelnde Edeka-Markt befindet sich ca. 100 m nördlich dieses Bereiches, der Aldi Markt in ca. 800 m Entfernung südöstlich an der Braunschweiger Straße. Beim Verbleib an ihren bisherigen Standorten können die Märkte Edeka und Aldi ihre Marktfähigkeit mittel- und langfristig nicht erhalten, weil die hierfür erforderlichen Erweiterungsflächen an ihren bisherigen Standorten und auch anderswo innerhalb der Ortsmitte bzw. des zentralen Versorgungsbereichs des Flecken Brome nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht ohne eine Schädigung der vorhanden städtebaulichen Struktur und des gewachsenen Ortsbildes geschaffen werden können. Deshalb ist die Verlagerung des geplanten Lebensmitteldiscounters und Vollsortimenters an einen anderen Standort in Brome erforderlich, wenn diese beiden Märkte für den Standort Brome erhalten werden sollen. Der geplante Verlagerungsstandort befindet sich im Grundzentrum

Brome in einer Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug. Im fußläufigen Nahversorgungsumfeld (700 m) leben gemäß der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung vom 26.04 2018 ⁷⁾ ca. 1.200 Einwohner.

Im Gegensatz zu den bisherigen Standorten verfügt er sowohl über gute fußläufige und PKW- Erreichbarkeit wie auch eine ÖPNV Anbindung. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Flecken Brome ist die Neuansiedlung der geplanten Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs von Brome, im räumlichen Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Wohngebieten, zulässig, zumal dies dem Erhalt der gewachsenen baulichen Struktur und der Rücksichtnahme auf das historische Ortsbild dient (Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP).

Das Verlagerungsvorhaben umfasst den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.200 m² und einen Edeka-Vollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche. Im Vergleich zur aktuellen Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten wird sich die Verkaufsfläche um 1.020 m² erhöhen. Bei den geplanten bestandsichernden Maßnahmen steigt die Umsatzleistung nicht proportional zur Verkaufsfläche, da durch die Erweiterung zunächst die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen wird. Der dadurch errechnete Mehrumsatz beträgt 2,9 Mio. Euro. Dementsprechend werden 75 % des prognostizierten Umsatzes bereits durch die Bestandsmärkte erzielt.

Da es sich lediglich um die Verlagerung bereits ortsansässiger Märkte handelt, ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Planung gegen das Kongruenzgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und die Agglomerationsregelung gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP verstößt, da entsprechende kumulative raumbedeutsame Auswirkungen von ihr nicht ausgehen, sodass in ihrer Gesamtbetrachtung keine raumbedeutsame Auswirkungen zu erwarten und dem Beeinträchtigungsverbot entsprechend hierdurch keine Nachteile für zentralörtliche Versorgungsfunktionen zu befürchten sind.

Der dem Grundzentrum Flecken Brome zuzuordnende Kongruenzraum umfasst die Gemeinden Bergfeld, Ehra-Lessien, Parsau und Tülau, die zu dem grundzentralen Verflechtungsraum des Flecken Brome zu zählen sind. Diese Orientierung wird in der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung vom 26.04 2018 auch der raumordnerischen Bewertung des Verlagerungsstandortes zugrunde gelegt.

Mit einem modernen Edeka-Vollsortimenter mit 1.500 m² Verkaufsfläche und einem modernen ALDI-Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m² ist es bei der sehr guten Erreichbarkeit des Verlagerungsstandortes möglich, erweiterte Zielgruppen anzusprechen. Insbesondere für die Pendlerbeziehungen von Brome erweist sich das Planvorhaben als attraktiver Angebotsstandort. Da am Verlagerungsstandort keine neuen Anbieter entstehen, welche es bisher noch nicht in Brome gab, ist nur mit einer partiellen Bindung der bisherigen Abflüsse in Höhe von 20% der bisherigen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu rechnen.

Aktuell befinden sich alle im Ortsteil Brome vorhandenen Versorgungseinrichtungen verstreut über die Ortslage an diversen, überwiegend räumlich beengten Standorten. Die meisten Standorte weisen aufgrund ihrer Lage so gut wie keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die hierfür erforderlichen Flächen in der Nachbarschaft sind in der Regel durch kleinteilige Nutzungen -meist Wohnen- belegt. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die städtebaulich wünschenswerte Schaffung eines zentral im

⁷⁾ Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung vom 26.04 2018

Ort gelegenen Einkaufsschwerpunktes (integrierte Lage) nicht realisierbar. Mit der vorgenommenen Darstellung einer Sonderbaufläche soll die Möglichkeit geschaffen werden, die einzelnen vorhandenen Einrichtungen mittelfristig an einem Standort zu konzentrieren und ihnen dort auch die für die Expansion und Modernisierung erforderlichen Flächen zu Verfügung stellen zu können. Mit der Konzentration wird die Erreichbarkeit auch aus anderen Ortslagen des Gemeinde- und Samtgemeindegebietes für die Bevölkerung verbessert und die Ansiedlung zusätzlicher Anbieter zur Verbreiterung des Angebotes im Grundzentrum ermöglicht fällt weg. Die frei werdenden Objekte in ihren beengten Lagen können Zug um Zug für weniger flächenintensive Nachnutzungen wie beispielsweise qualifizierten Einzelhandel im Ortskern genutzt werden.

Die Standorte der beiden bisherigen Märkte erfüllen nicht die Voraussetzungen für einen langfristig marktfähigen Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass vor dem Hintergrund zukünftig vier attraktiver Anbieter mit LIDL, REWE, ALDI und Edeka im Flecken Brome ein weiterer Lebensmittelmarkt hinzukommt. Es wird auch weiterhin Abflüsse im Lebensmittelbereich durch die Pendlerverflechtungen geben. Die Ansiedlung eines Getränkemarkts ist ebenfalls auszuschließen, da es sowohl im Flecken Brome als auch in Rühren zwei Märkte mit umfassendem Getränkesortiment gibt. Einzig die Auslagerung der Getränkeabteilung des REWE-Marktes in die Fläche des ALDI-Marktes wäre denkbar.

Da die Firma Edeka Eigentümer der Immobilie des Marktes in der Mühlenstraße ist, kann für diese Immobilie baurechtlich eine Nachnutzung mit einem Lebensmittelmarkt bzw. zentrenrelevanten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Beide Immobilien weisen Verkaufsflächen von ca. 800 m² und ca. 900 m² auf und bieten die Chance neue Branchen in Brome zu etablieren. So gibt es in der Samtgemeinde Brome keinen **Drogeriemarkt**. Wie aus der Bindungsquote von 32% im Einzugsgebiet deutlich wurde, kann bisher in diesem Sortimentsbereich kaum Kaufkraft gebunden werden. Die Verkaufsflächendimensionierungen beider Immobilien sind für die aktuellen Konzepte von dm und Rossmann passend. Weiterhin könnten beide Standorte durch **Sonderpostenmärkte** oder auch **kleinere Baumarktkonzepte** wie Sonderpreis-Baumarkt wiederbelebt werden. Dies sind typische Nachnutzungen für ehemalige Lebensmittelmärkte. Sollte eine Nachnutzung mit Einzelhandel nicht möglich sein, ist die Nutzung der Immobilien als Lager oder durch produzierendes Gewerbe wahrscheinlich.

Auch im Gebiet des Flecken Brome mit seinen Ortschaften verlaufen Teile der ehemaligen Bahntrasse der OHE, die, wie anderenorts auch, nach der Entwidmung nunmehr in die angrenzenden Nutzungen planerisch integriert werden sollen. Mit der **Fläche 4** und der **Fläche 6** wird der Bereich des ehemaligen Bahnhofes den angrenzenden gemischten bzw. gewerblichen Bauflächen zugeschlagen. Teilweise werden dadurch bereits bestehende Nutzungen planungsrechtlich abgesichert oder in begrenztem Umfang zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für angrenzende Nutzungen geschaffen. Der Trassenabschnitt im Bereich **der Fläche 7** wird in die neue Sonderbaufläche integriert, während die **Flächen 9 und 10** südlich von Brome sowie die **Fläche 8** nördlich von Brome zukünftig Bestandteil der umgebenden Flächen für die Landwirtschaft sein werden. Gleichzeitig werden sie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt, um die vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Strukturen zu erhalten und Ausgleichsflächen für zukünftig erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen zu Verfügung stellen zu können.

Die **Fläche 11** wird zukünftig als Fläche für Wald entsprechend dem Bestand in der Umgebung dargestellt. Südwestlich angrenzend an die Fläche 5 ist auf einer Fläche für die Landwirtschaft die **Fläche 5 a** ebenfalls als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Für die vorgenannten Flächen gibt es keine TWWG - oder WSG- Zuweisung. Alle Flächen des Flecken Brome befinden sich jedoch gemäß RROP in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung, die Flächen 2, 5, und 7 innerhalb Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, die Fläche 8 in einem Vorbehaltsgebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke (hier wird das RROP nach Entwidmung der Bahntrasse anzupassen sein) und einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

2.2.4 Wiswedel

Innerhalb der Ortslage wird mit der **Fläche 12** eine Entwicklungsfläche für Wohnbebauung neu dargestellt. Auf der rund 0,6 ha großen Fläche sind, ausgehend von einem Bruttobauland von 1.000 m², zukünftig ca. 6 Wohneinheiten, möglich. Nach den Entwicklungsabsichten der Samtgemeinde sind diese Flächen für die Ortsteile Wiswedel und Benitz vorgesehen. Weitere Erläuterungen sind dem Punkt 2.2.2 Benitz dieser Begründung zu entnehmen.

Mit den **Flächen 13 und 14** werden im Gebiet zwischen Wiswedel und Benitz zwei Teilabschnitte der ehemaligen OHE – Trasse nunmehr bezüglich ihrer Darstellung in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen integriert und gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt.

Die **Fläche 8** ist ein Abschnitt der ehemaligen OHE –Trasse in der Gemarkung Wiswedel. Sie liegt innerhalb des TWWG Rühren mit der Schutzzone III B und gemäß RROP in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

2.2.5 Zicherie

Im Ortsteil Zicherie des Fleckens werden keine neuen Flächen für die bauliche Entwicklung dargestellt. Dies ist zum einen dadurch bedingt, dass hier aktuell noch Bauplätze in dem Mischgebiet "Zicherie-Süd" am Sperlingsfeld im Süden der Ortslage zur Verfügung stehen. Darüber hinaus steht am Westrand der Ortslage zwischen der Wolfsburger Straße (B 244) und der Achterstraße noch eine Fläche für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung, die mit Hilfe einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden kann, sodass im Zuge der vorliegenden Planung keine weitere Flächen-darstellung erforderlich wird.

2.3 Gemeinde Ehra-Lessien

Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehres beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird die *"Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die vorliegende Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist."*

Da die Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen oder Zuweisungen hat ist sie unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Hierfür sind 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr als angemessen festgelegt. Bei rd. 1.885 Einwohnern in Ehra-Lessien entspricht dies, bei einem angesetzten Bruttobauland von 1000 m², in 15 Jahren ca. 100 Bauplätzen für Wohnnutzungen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es in der Gemeinde Ehra-Lessien auf dem Prüfgelände der VW AG ca. 900 Arbeitsplätze gibt. Dies allein erfordert bereits die Ausweisung von Bauland, um am Arbeitsort auch Wohnen zu ermöglichen und die Anzahl der Pendler zu reduzieren. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Ortsteile die folgenden zeichnerischen Änderungen vorgenommen.

2.3.1 Ehra

Im Bereich der Ortslage Ehra werden insgesamt 5 Flächen im Hinblick auf ihre bauliche Nutzung neu dargestellt bzw. nicht mehr dargestellt.

Die **Fläche 1** liegt am südöstlichen Ortsrand und wird zukünftig als Wohnbaufläche (W) neu dargestellt. Diese Fläche ist als wohnbauliche Entwicklungsfläche der Gemeinde für die nächsten 10 - 15 Jahre vorgesehen. Die Darstellung wird erforderlich, da die bisherigen Entwicklungsflächen innerhalb der Baugebiete Hinter den Höfen II und III südlich der B 248 am östlichen Ortsrand zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut bzw. vergeben sind und keine freien Flächen für Bautätigkeiten im Rahmen der Eigenentwicklung mehr zur Verfügung stehen.

Bei einer Größe von 9,21 ha sind hier ausgehend von einem Bruttobauland von 800 - 1.000 m² ca. 90.- 120 Bauplätze für Wohnnutzungen möglich. Der Samtgemeinde ist bewusst, dass damit der für Ehra anzuwendende regionalplanerische Rahmen der "Eigenentwicklung" deutlich überschritten wird. Aus diesem Grunde ist eine Realisierung in mehreren Abschnitten vorgesehen. Parallel zum Flächennutzungsplan wird zur Sicherung dieser Zielsetzung eine raumordnerische Vereinbarung zwischen dem Regionalverband Großraum Braunschweig und der Samtgemeinde Brome unter Einbeziehung der Gemeinde Ehra getroffen, die sicherstellt, dass die Inanspruchnahme der Wohnbauflächen nur sukzessive über einen längeren Zeitraum erfolgen wird.

Dabei hat auch Berücksichtigung gefunden, dass Ehra aktuell über keinerlei Wohnbaulandreserven mehr verfügt.

Bei den **Flächen 2 und 3** handelt es sich um gewerbliche Bauflächen. Da die Gemeinde derzeit keine derartigen Flächen anbieten kann, soll durch die Darstellung die Möglichkeit geschaffen werden hier in ausreichender Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung zukünftig für den Bedarf der Gemeinde Ehra-Lessien Gewerbe anzusiedeln. Im Ortsteil Lessien ist die Ansiedlung von Gewerbe nicht vorgesehen. Die Flächengröße beträgt insgesamt rd. 4,7 ha.

Neben dem grundsätzlichen Bedarf wird die Ansiedlung auch mit der geplanten neuen Trassenführung übergeordneter Straßen begründet. So wird die planfestgestellte Trasse der Verlängerung der A 39, Abschnitt 7, nach Norden zwischen den Ortsteilen Ehra und Lessien verlaufen. Hier entsteht eine Anschlussstelle. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Teilverlegung der B 248 bzw. der L 289 aus der bisherigen Ortsdurchfahrt. Die neuen gewerblichen Bauflächen werden südlich dieser Umgehung, welche direkt auf die Anschlussstelle der A 39 zuführt dargestellt. Insofern ist hier zukünftig eine besonders günstige Verkehrsanbindung gegeben. Nach den Planungen erfolgt auf einer der Teilflächen zukünftig bereits die Ansiedlung einer Straßenmeisterei.

Die **Fläche 4** liegt östlich der Ortschaft an der B 248. Bisher ist hier in einer Größe von 5 ha eine Sonderbaufläche für die Errichtung von Windenergieanlagen dargestellt. Da diese Darstellung nicht mehr mit den im RROP festgelegten Vorrangstandorten übereinstimmt und zudem im Bereich der geplanten Trassenverlegung der B248 liegt, wird sie aufgegeben. Es wird stattdessen eine Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der aktuellen Nutzungen dargestellt.

Am nordwestlichen Ortsausgang liegt die **Fläche 5**. Hier ist aktuell eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr dargestellt. Da die Feuerwehr zwischenzeitlich an anderer Stelle innerhalb der Ortslage errichtet wurde, wird diese Vorratsfläche nicht mehr benötigt. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der aktuellen Nutzung.

Die Flächen der Ortschaft Ehra gehören zum TWGG Brackstedt/Weyhausen. Sie befinden sich im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerks Rühren, für das die Festsetzung des zukünftigen Wasserschutzgebietes (WSG) Rühren in Vorbereitung ist.

Im RROP sind alle Flächen als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und die Flächen 1, 2, 3 und 4 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft beschrieben.

2.3.2 Lessien

Die **Fläche 6** am südlichen Ortsrand wird in einer Größe von knapp 0,3 ha als Wohnbaufläche neu dargestellt. Es handelt sich hierbei nicht um die Schaffung neuer Bauflächen, sondern vielmehr um die planungsrechtliche Absicherung hier bereits genehmigter und errichteter Wohngebäude, die auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dorfstraße" errichtet wurden.

Ebenfalls an diesem Ortsrand, befindet sich nordöstlich der Fläche 6 das bisher als Wohnbaufläche dargestellte Areal der **Fläche 8**. In diesem Bereich befinden sich bisher im Umfang von rd. 0,9 ha Wohnbauentwicklungsflächen der Ortslage für den Eigenbedarf. Da dieser Bereich relativ nah an der planfestgestellten Trasse der A 39 liegt und zudem bisher nicht umgesetzt werden konnte, wird das Ziel der wohnbaulichen Entwicklung nicht weiterverfolgt. Es erfolgt daher eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der aktuellen Art der Nutzung. Der Wohnbauflächenbedarf für den Planungszeitraum wird zukünftig durch die Flächen innerhalb des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Grundfeld III" gedeckt.

Westlich der Ortslage, südlich angrenzend an die L 289 liegt die **Fläche 7**. An diesem Standort befindet sich eine genehmigte Gastronomie-/Hotelnutzung. Da aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen eine Entwicklung aktuell jedoch nicht möglich ist, wird der Standort durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Zweckbestimmung "Hotel" in einer Größe von rd. 0,88 ha planungsrechtlich abgesichert. Zusätzliche Bauflächen entstehen dadurch nicht. Die Belange des Brandschutzes sind in einem Bebauungsplanverfahren bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu klären. Die vorhandene genehmigte Nutzung des Hotel- und Gaststättenbetriebes hat davon unabhängig Bestandsschutz. Für die zukünftige Entwicklung ist auf dieser Basis bei Bedarf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur detaillierten Regelung der weiteren Entwicklung möglich.

Die Planflächen in der Ortschaft Lessien gehören zum WSG Westerbeck mit der Schutzzone III B und befinden gemäß RROP in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

2.4 Gemeinde Parsau

Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehres beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird die *"Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die vorliegende Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist."*

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Ortsteile die folgenden zeichnerischen Änderungen vorgenommen:

2.4.1 Ahnebeck

Für die Ortslage Ahnebeck ist die Neudarstellung von Bauflächen im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht vorgesehen. Die erforderlichen Wohnbauflächen für eine Eigenentwicklung werden innerhalb der direkt angrenzenden neuen Wohnbaufläche der Ortslage Parsau mit abgedeckt.

2.4.2 Croya

Für die Ortslage Croya wird die Neudarstellung der Fläche 8 als Bauflächen im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht weiterverfolgt. Die erforderlichen Wohnbauflächen für eine Eigenentwicklung werden innerhalb der neuen Wohnbaufläche der Ortslage Parsau mit abgedeckt.

2.4.3 Kaiserwinkel

In diesem Ortsteil von Parsau wird mit der **Fläche 9** in einer Größe von 0,77 ha im Nordosten der Ortslage eine Wohnbaufläche neu dargestellt. Ausgehend von der hier vor Ort typischen Art der Bebauung bzw. der vorliegenden Grundstücksgrößen ist davon auszugehen, dass zukünftig Grundstücke entstehen werden, die den üblicherweise für Mischgebiete typischen Zuschnitt von rd. 1200 m² haben. Hieraus resultiert eine Anzahl von ca. 6 neuen möglichen Grundstücken.

Mit den **Flächen 10 und 12** werden gemischte Bauflächen dargestellt. Damit werden genehmigte bauliche Anlagen erfasst und planungsrechtlich abgesichert.

Der wirtschaftlichen Entwicklung im Ort soll die Darstellung **der Fläche 11** als gemischte Baufläche mit rd. 0,36 ha Größe westlich der Hauptstraße dienen. Hier stellt die Gemeinde innerhalb der durch Land- und vor allem Forstwirtschaft geprägten Ortschaft eine Entwicklungsfläche für die Erweiterung vorhandener Betriebe zur Verfügung.

In der Ortschaft Kaiserwinkel befinden sich gemäß RROP alle Flächen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und für Natur und Landschaft.

2.4.4 Parsau

Am nördlichen bzw. nordwestlichen Ortsrand werden im Hinblick auf die Eigenentwicklung der Ortslage mit den **Flächen 1 und 2** Wohnbauflächen neu dargestellt. Mit einer Größe von 4,66 ha (Fläche 1) bzw. 0,99 ha bilden diese beiden Flächen unter Berücksichtigung eines Bruttobaulandes von 800 m² ein Potential von rd. 70 Wohneinheiten. Während die Fläche 1 eine Erweiterung der Ortslage nach Norden vorbereitet, dient die Fläche 2 der Arrondierung der Ortslage zwischen der vorhandenen Bebauung und der ehemaligen Bahntrasse. Dabei dient die Fläche 1 auch der "Versorgung" des Ortsteiles Ahnebeck, für den eine eigene Entwicklungsfläche nicht dargestellt wird. Dies ist aufgrund der direkten Nachbarschaft problemlos möglich und städtebaulich sinnvoll.

Die Neudarstellung wird erforderlich, da die bisherige Entwicklungsfläche von Parsau am östlichen Ortsrand, südlich des Friedhofes (Baugebiet "Am Klingenberg") zwischenzeitlich vollständig in Anspruch genommen wurde und eine weitere Reservefläche für die Ortsentwicklung nicht mehr vorhanden ist.

Am Süd- bzw. Südostrand der Ortslage werden mit den **Flächen 3 und 4** Mischbauflächen neu dargestellt. Mit der Fläche 3 wird ein Bereich von rd. 1,98 ha erfasst, der in seiner nördlichen Hälfte bereits durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. So befindet sich hier neben einer als Maschinenhalle genutzten Feldscheune auch ein landwirtschaftlicher Lagerplatz. Zukünftig plant die Gemeinde hier die Ansiedelung eines Nahversorgers für die Ortslage. Dies wird erforderlich, da der ursprünglich im Ortzentrum vorhandene NP-Markt vor geraumer Zeit geschlossen wurde und die Versorgung vor Ort damit mehr oder weniger vollständig zusammengebrochen ist. Weiterhin ist vorgesehen auf einer Teilfläche in diesem Bereich eine Seniorenwohnanlage zu errichten, für die vor Ort eine entsprechende Nachfrage besteht. Sonstige Wohnnutzungen, wie sie in einem zukünftigen Mischgebiet auch zulässig wären, sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Fläche 4 mit einer Größe von rd. 0,64 ha überplant eine bereits überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Hier befinden sich Anlagen einer landwirtschaftlichen

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Hofstelle und landwirtschaftliche Lagerflächen auf rund 2/3 der Fläche. Die Darstellung erfolgt zur planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Nutzungen und gleichzeitig der planerischen Vorbereitung möglicher Nutzungserweiterungen. So wäre neben der Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen auch die Ansiedlung einer typischen dörflichen Nutzung z.B. mit Tierhaltung und Wohnen im Übergangsbereich zur angrenzenden freien Landschaft vorstellbar.

Weitere Flächendarstellungen ergeben sich aus der Tatsache, dass die durch die Ortslage und das Gemeindegebiet verlaufende ehemalige Bahntrasse der OHE zwischenzeitlich entwidmet wurde. Die Gemeinde Parsau hat, wie andere Gemeinden in der Samtgemeinde auch die entsprechenden Flächen erworben und führt sie nunmehr einer anderen Verwendung zu. Dazu wird die bisherige Darstellung von Flächen für Bahnanlagen geändert. Im vorliegenden Fall werden die Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Dies betrifft die **Flächen 5, 6 und 7**. Lediglich die Teilfläche des ehemaligen Bahnhofsgeländes innerhalb der **Fläche 5** am westlichen Ortsrand wird nur als Grünfläche dargestellt, welche als Abstandsfläche zwischen den westlich der Bahntrasse vorhandenen Gewerbeflächen und der Wohnbebauung innerhalb der Ortslage dient.

Die Flächen der Gemeinde Parsau gehört zum TWGG Rühren mit der Schutzzonenausweisung IIIA. Sie befinden sich im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerks Rühren, wo die Festsetzung des zukünftigen Wasserschutzgebietes (WSG) Rühren in Vorbereitung ist.

In der Ortschaft Parsau befinden sich gemäß RROP alle Flächen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, die Flächen 1, 3 und 4 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und die Fläche 5 in einem Vorbehaltsgebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke.

2.5 Gemeinde Rühren

Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehrs beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen, für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird *die "Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die vorliegende Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist."*

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Ortsteile die folgenden zeichnerischen Änderungen vorgenommen:

2.5.1 Brechtorf

Am Nordrand der Ortslage wird mit der **Fläche 9** eine Wohnbaufläche neu dargestellt. Diese soll für den Planungszeitraum die notwendigen Flächen für die Eigenbedarfsentwicklung von Brechtorf sichern. Auf insgesamt rd. 6,2 ha sind hier zukünftig, ausgehend von einem erforderlichen Bruttobauland von 800 m², ca. 77 Wohneinheiten zu realisieren.

Gleichzeitig dient die Fläche als Ersatz für zwei im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen im Süden der Ortschaft, die im Zuge der vorliegenden Planung entfallen.

Die **Flächen 10 und 11** können aufgrund ungünstiger Erschließungsmöglichkeiten, Lärmbelastung durch die Landesstraße 290 / Kreisstraße K 98 und der teilweise nicht gegebenen Verfügbarkeit auf längere Sicht nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grunde werden sie nunmehr nach dem aktuellen Bestand als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Hierdurch entfallen auf 3,55 bzw. 7,88 ha insgesamt rd. 143 potentielle Wohneinheiten für die Ortsentwicklung. Diese werden durch die Neudarstellung im Bereich der **Fläche 9** (s. oben) teilweise kompensiert. Insgesamt ergibt sich durch die vorgenommenen Änderungen eine Reduzierung der in Brechtorf verfügbaren Wohneinheiten um 66 Einheiten. Dies wird im Sinne der Ortsentwicklung als angemessen betrachtet.

Die Planflächen der Ortschaft Brechtorf liegt im TWGG Rühren mit der Schutzzonenausweisung III A. Es befinden sich gemäß RROP alle Flächen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, der nördliche Rand der Fläche 9 ist als in Vorbehaltsgebiet für Wald und als Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils beschrieben. Unter Berücksichtigung des Erfordernisses zur weiteren Ortsentwicklung und der Tatsache, dass eine Entwicklung an anderer Stelle in der Ortslage nicht möglich ist, werden in diesem Falle für eine kleine Teilfläche die Belange der Ortsentwicklung gegenüber der Waldentwicklung höher gewichtet.

2.5.2 Eischott

Nachdem das Baugebiet am "Bergfelder Weg" zwischenzeitlich vollständig veräußert und bebaut ist, steht für die Entwicklung in Eischott keine Fläche mehr zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird mit der **Fläche 12** am Ostrand der Ortslage eine Wohnbaufläche in einer Größe von rd. 4,53 ha neu dargestellt. Hier sind zukünftig ausgehend von einer Bruttobaulandgröße von 800 m² zukünftig ca. 56 Wohneinheiten für die weitere Ortsentwicklung zu realisieren.

Die Planfläche der Ortschaft Eischott gehört zum TWGG Rühren mit der Schutzzonenausweisung IIIA. Die Fläche 12 der Ortschaft Eischott befindet sich gemäß RROP in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

2.5.3 Rühren

In der Ortslage Rühren wird aufgrund der grundzentralen Teilfunktionen ein über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehender Anteil an neuen Wohnbauflächen dargestellt.

So wird am nördlichen Ortsrand die **Fläche 1** in einer Größe von 9,52 ha neu in die Darstellungen aufgenommen. Hier lassen sich nach dem angesetzten Maß von 800 m² Bruttobauland zukünftig ca. 119 Wohneinheiten neu erstellen.

Mit der **Fläche 2** am südöstlichen Ortsrand wird das Angebot an Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in Rühren komplettiert. Hier sind auf einer Fläche von rd. 4,05 ha zukünftig ca. 50 neue Wohneinheiten möglich.

Die Entwicklungsflächen werden auf unterschiedliche Bereiche der Ortslage verteilt, um zukünftig sowohl im Hinblick auf die Verfügbarkeit, als auch die Schwerpunktbildung flexibel reagieren zu können. Gleichzeitig wird damit eine einseitige Ortsrandentwicklung vermieden. Auf die Darstellung von Bauflächen im Bereich des alten Ortskernes (Rundling) wird bewusst verzichtet, um das historische Ortsbild an dieser Stelle soweit als möglich zu erhalten. Im Hinblick auf den über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehenden Flächenbedarf ist die Ortslage Rühren durch die im Baugebiet "Koleitsche" vorhandenen Baulandreserven gut aufgestellt.

Weitere Flächendarstellungen ergeben sich aus der Tatsache, dass die durch die Ortslage und das Gemeindegebiet verlaufende ehemalige Bahntrasse der OHE zwischenzeitlich entwidmet wurde. Die Gemeinde Rühren hat, wie andere Gemeinden in der Samtgemeinde auch die entsprechenden Flächen erworben und führt sie nunmehr einer anderen Verwendung zu. Dazu wird die bisherige Darstellung von Flächen für Bahnanlagen geändert.

So verläuft die **Fläche 3** am westlichen Ortsrand innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Koleitsche" (Abschnitte 1-3) und wirkte hier bisher als Zäsur. Nunmehr wird dieser Teilabschnitt als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ergeben sich zwar keine neuen Wohneinheiten, es entsteht aber die Möglichkeit, Erschließungsanlagen oder Grundstücksarrondierungen in diesem Bereich vorzunehmen.

Einen vergleichbaren Fall stellt die **Fläche 5** dar, die südlich an die Fläche 3 anschließt. Hier befindet sich beidseits der bisherigen Bahntrasse ein bebautes Mischgebiet. Durch die planungsrechtliche Integration werden hier vergleichbar zu Fläche 3 gestalterische Optionen und Arrondierungen ermöglicht.

Die **Fläche 6** befindet sich am östlichen Ortsausgang südlich der Straße "An der Schule". Im Norden und Westen befinden sich Schul- und Sportflächen der Gemeinde Rühren. Die Planung sieht hier eine Gemeinbedarfsfläche vor. Ziel ist es, hier für die Zukunft Möglichkeiten zur Erweiterung der Sportanlagen und der damit im Zusammenhang stehenden Nutzungen von öffentlichem Belang vorzuhalten.

Der mit **Fläche 7** erfasste Trassenabschnitt vom nördlichen Ortsrand bis zur Grenze des Gemeindegebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Hier beabsichtigt die Gemeinde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn Ausgleichsmaßnahmen für im Zusammenhang mit neuen verbindlichen Bauleitplanungen vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft zu realisieren.

Die **Fläche 8** erfasst einen kleinen Teilabschnitt der Bahntrasse zwischen Fläche 3 und Fläche 7 und eine östlich angrenzende Waldfläche. Hier wird nach dem Bestand eine Fläche für Wald dargestellt, in die der Bereich der ehemaligen Bahntrasse integriert wird.

Ein letzter Abschnitt der Bahntrasse im Bereich der Ortslage wird mit der ~~Fläche 13~~ am östlichen Ortsrand, nördlich der B 244 erfasst. Hier erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, die von der Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum ~~Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert~~ wird.

gestrichen 17.6.20 gez. Schünemeyer

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Mit der **Fläche 4** am nördlichen Ortsausgang, westlich der B 244, wird eine Mischbaufläche ausgewiesen. Hier sollen für die Ansiedlung gemischter Nutzungen in einer Größe von rd. 2 ha Entwicklungsflächen für gemischte Nutzungen vorgehalten werden. Diese stellen eine Ergänzung zu den südlich angrenzend bereits vorhandenen Nutzungen dar und sollen vordringlich zur An-/Umsiedelung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen, verbunden mit Wohnen dienen, die an anderer Stelle innerhalb der Ortslage unter ungünstigen nachbarschaftlichen Verhältnissen wirtschaften. Nach dem üblichen Ansatz für Mischbauflächen sind hier zwischen 13 und 17 Einheiten möglich. Bei überwiegend gewerblicher Nutzung kann von 4 bis 8 Einheiten ausgegangen werden.

Die Planflächen 1, 3, 4, 7 und 8 in Rühren befinden sich gem. RROP in einem Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung, die Flächen 3 und 7 in einem Vorbehaltsgebiet für sonstige Eisenbahnstrecken (hier wird das RROP nach Entwidmung der Bahntrasse anzupassen sein) und die Flächen 1 (teilweise) und 6 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

2.6 Gemeinde Tiddische

Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehrs beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird die *"Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die vorliegende Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist."*

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Ortsteile die folgenden zeichnerischen Änderungen vorgenommen:

2.6.1 Tiddische

Am nordwestlichen Ortsrand von Tiddische wird mit der **Fläche 1** eine Wohnbaufläche in einer Größe von 1,56 ha neu dargestellt. Dies ist eine von zwei Flächen, die mittelfristig der baulichen Entwicklung in der Ortslage dienen sollen. Bei dem angenommenen Verbrauch an Bruttobauland sind hier zukünftig rd. 19 Wohneinheiten möglich.

Mit der **Fläche 2** wird am Südostrand der Ortslage eine weitere Wohnbaufläche mit rd. 2 ha Größe dargestellt. Auch hier sollen im Rahmen der Eigenentwicklung zukünftig Wohnnutzungen entstehen können. Im Gegensatz zur Fläche 1 ist hier allerdings in Teilen bereits eine Bebauung vorhanden. Es handelt sich um ein "Altenteilergrundstück", welches einem nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist. Die

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Grundstücksgröße liegt bei ca. 2.000 m². Unter diesem Gesichtspunkt ist davon auszugehen, dass entsprechend auch auf den umliegenden Flächen eher größere Baugrundstücke gebildet werden. Ausgehend von einem Bruttobaulandwert von 1.200 - 1.500 m² können unter diesen Voraussetzungen zukünftig ca. 12-15 neue Wohneinheiten entstehen.

Auf der **Fläche 3**, die nordöstlich der Ortslage an der freien Strecke der K 99 liegt, wird eine gewerbliche Baufläche (G) mit rd. 1,95 ha Größe neu dargestellt. Auf dieser Fläche ist die Ansiedlung eines lärmintensiven Gewerbebetriebes geplant. Diese Lage wird gewählt, weil ein Heranrücken des geplanten Betriebs an den Siedlungsbereich von Tiddische in eine der dort vorhandenen gewerblichen Bauflächen aufgrund der zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen voraussichtlich zu Konflikten führen wird. Im Gegenzug wird mit der **Fläche 3 a** eine zusätzliche Änderungsfläche aufgenommen. Hier wird die Darstellung der gewerblichen Bauflächen aufgehoben und entsprechend der vorhandenen Nutzung zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planflächen befinden sich im WSG Eischott mit der Schutzzonenausweisung III B. Sie befinden sich im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerks Rühren, wo die Festsetzung des zukünftigen Wasserschutzgebietes (WSG) Rühren in Vorbereitung ist.

Alle Flächen der Ortschaft Tiddische befinden sich gemäß RROP in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Die Fläche 1 befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft.

2.6.2 Hoitlingen

Der südlich von Tiddische gelegenen Ortsteil Hoitlingen weist insgesamt vier Änderungsbereiche für einzelne Bauflächen auf.

Zunächst handelt es sich um die **Fläche 4** im Ortszentrum. Die Fläche wird in einer Größe von 0,55 ha neu als Wohnbaufläche dargestellt. Hiermit soll eine größere Baulücke geschlossen und die in der Umgebung vorhandene Bebauung arrondiert werden. Möglich sind hier 6-7 Wohneinheiten unter Berücksichtigung eines Bruttobaulandes von 800 m².

Die **Fläche 5** liegt am westlichen Ortsrand, nördlich angrenzend an ein vorhandenes Gewerbegebiet. Durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen in einer Größe von 1,09 ha werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um dem vorhandenen Gewerbebetrieb für die Zukunft Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen zu können und so den Standort zu sichern. Gleichzeitig wird in geringem Umfang für umsiedlungswillige Betriebe aus der Ortslage, die derzeit in beengten oder lagemäßig eingeschränkten Bereichen arbeiten, ein Flächenangebot vorgehalten und damit möglichen Abwanderungsvorhaben entgegengewirkt.

Auf der zwischen Sportplatz und Friedhof am Südostrand der Ortschaft gelegenen **Fläche 6** wird anstelle der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft nunmehr eine Fläche für den Gemeinbedarf in einer Größe von 0,7 ha dargestellt. Ziel ist es, hier für die Zukunft Möglichkeiten zur Erweiterung der Sportanlagen und damit im Zusammenhang stehender Nutzungen von öffentlichem Belang vorzuhalten.

Die rd. 5,5 ha große **Fläche 7** am nordöstlichen Ortsrand war bisher die wohnbauliche Entwicklungsfläche für die Ortschaft mit einem Potential von ca. 69 Wohneinheiten.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Umsetzung wird diese Fläche nunmehr planerisch aufgegeben. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß der aktuellen Nutzung.

Die Planflächen in der Ortschaft Hoitlingen befinden sich im TWGG Brechtorf /Weyhausen und gemäß RROP in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Flächen 5 und 6 befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

2.7 Gemeinde Tülau

Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehrs beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird *die "Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die vorliegende Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist."*

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Ortsteile die folgenden zeichnerischen Änderungen vorgenommen:

2.7.1 Tülau-Fahrenhorst

Für die wohnbauliche Entwicklung wird in der Ortslage Tülau-Fahrenhorst wird am nördlichen Ortsrand die **Fläche 1** in einer Größe von 3,56 ha als Wohnbaufläche neu dargestellt. Die Darstellung wird erforderlich, da nach der vollständigen Inanspruchnahme der bisherigen Eigenentwicklungsfläche – das Baugebiet "Schwerinsfeld" befindet sich direkt östlich angrenzend – keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Ausgehend von einem Bruttobauland von 800 m² sind hier zukünftig ca. 44 Baugrundstücke realisierbar.

Die **Flächen 2 und 3** werden als gemischte Bauflächen neu dargestellt. Bei der **Fläche 2**, die am südlichen Ortsausgang liegt, handelt es sich um ein Areal von rd. 0,24 ha Größe. Der Bereich ist bereits überwiegend baulich genutzt, durch eine Hofstelle im Norden und ein Wohnhaus im Süden, sodass nur ein weiteres bebaubares Grundstück in mischgebietstypischer Größe zusätzlich nutzbar wird. Die Darstellung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen, genehmigten Bebauung. Die **Fläche 3** mit einer Größe von 1,17 ha liegt am nördlichen Ortsrand, westlich der K 26, gegenüber der Fläche 1. Ziel der Darstellung ist es, hier Flächen für die Ansiedlung dörflich/landwirtschaftlicher Nutzungen wie Tierhaltung, nicht störendes Kleingewerbe und ggf. auch Wohnen auf großen Grundstücken zulassen zu können. Ausgehend

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

von einem entsprechenden Bruttobauland von ca. 1200 – 1500 m² (teilweise sind Grundstücke dieser Prägung vor Ort noch deutlich größer) sind hier zukünftig rd. 8 – 10 Einheiten möglich. Die Darstellung dient zudem der Arrondierung der Ortslage in diesem Bereich.

Die weiteren Änderungsbereiche liegen außerhalb der bebauten Ortslage und stehen im Zusammenhang mit der Entwidmung der ehemaligen Bahntrasse der OHE die nunmehr anderweitig genutzt werden soll.

Die **Fläche 4** erfasst das Gelände des ehemaligen Bahnhofes von Tülau mit einer Fläche von rd. 0,84 ha. Hier befindet sich seit Jahren ein genehmigter holzwirtschaftlicher Betrieb, der an anderer Stelle aufgrund seiner Störwirkung nur schlecht zu etablieren wäre. Zur Planungsrechtliche Absicherung und zur Vorbereitung einer möglichen verbindlichen Bauleitplanung für die weitere Entwicklung des Standortes erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

Die **Flächen 5, 6, 7 und 8** erfassen jeweils Teile der Bahntrasse innerhalb des Gemeindegebietes, die bisher als Flächen für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan enthalten sind. Die Bereiche werden bezüglich ihrer Darstellung in die vor Ort angrenzend vorhandenen Nutzungen integriert. Dabei werden die Flächen 5, 6 und 7 als Flächen für die Landwirtschaft und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Fläche 8 wird als Fläche für Wald, durch den die Trasse in diesem Abschnitt verläuft, dargestellt. Baurechtliche Auswirkungen entstehen durch die geänderte Darstellung nicht.

Die Planflächen befinden sich im TWGG Rühren mit der Schutzzonenausweisung III B. Sie befinden sich im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerks Rühren, für das die Festsetzung des zukünftigen Wasserschutzgebietes (WSG) Rühren in Vorbereitung ist.

Gemäß RROP sind die Flächen als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung beschrieben, die Fläche 3 befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, die Flächen 4, 5, 7 und 8 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

2.7.2 Voitze

Für die mittelfristige wohnbauliche Entwicklung in Voitze ist die **Fläche 9** vorgesehen. Hier wird nördlich des "Waldweg" in einer Größe von rd. 0,87 ha eine Wohnbaufläche (W) neu dargestellt. Hiermit soll eine geringfügige Erweiterung eines südlich angrenzenden, zwischenzeitlich vollgelaufenen Baugebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Bei der angenommenen Größe für Bruttobauland im ländlichen Raum von rd. 800 m² sind hier zukünftig ca. 10 Wohneinheiten realisierbar.

Mit der Darstellung der **Fläche 10** am nördlichen Ortsausgang als gemischte Baufläche im Umfang von rd. 0,28 ha werden keine neuen Bauflächen vorbereitet. Vielmehr wird für diesen Bereich der Flächennutzungsplan im Zuge der vorliegenden Änderung berichtigt, da das Areal bereits mit der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 "Hagenstraße", in den im Zusammenhang bebauten Teil der Ortslage integriert wurde.

Die Planflächen befinden sich im TWGG Rühren mit der Schutzzonenausweisung III. Sie befinden sich im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerks Rühren, für das die Festsetzung des zukünftigen Wasserschutzgebietes (WSG) Rühren in Vorbereitung ist.

Die Fläche 9 in der Ortschaft Voitze ist im RROP als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft beschrieben.

2.8 Verträglichkeit mit den Zielen des RROP

Die geplanten Flächen werden teilweise von den im RROP beschriebenen Vorbehalts- und Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung, die Landwirtschaft, für Natur – und Landschaft, für Wald und sonstige Eisenbahnstrecken überlagert.

Gem. § 4 Abs.1 S 1 Raumordnungsgesetz sind Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung zu beachten. Planungen und Maßnahmen innerhalb von Vorranggebieten müssen dementsprechend mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Dies trifft auf die geplanten Flächen, die sich innerhalb von Vorranggebieten für die Trinkwasserversorgung der Schutzzonen IIIA und IIIB befinden, zu. Ein Nutzungskonflikt durch Verbote und Nutzungseinschränkungen innerhalb dieser Zonen ist nicht zu erwarten, weil hier überwiegend Wohnbauflächen geplant sind, von denen eine Gefährdung des Schutzgutes Trinkwasser nicht ausgeht.

Bei allen anderen Flächenbeschreibungen handelt es sich um Vorbehaltsflächen für die Trinkwassergewinnung, die Landwirtschaft, für Natur und Landschaft, für Wald und sonstige Eisenbahnstrecken im RROP.

Der Nutzen aus der Inanspruchnahme dieser Flächen zugunsten angenehmer und sozialverträglicher Ortsentwicklungen ist höher zu gewichten als der Erhalt der vorgenannten Nutzungen und erfolgt nur deshalb innerhalb der Vorbehaltsflächen der Regionalen Raumordnung, weil eine Flächeninanspruchnahme anderswo nicht möglich ist. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an den Ortsrändern erfolgt, weil die räumliche Entwicklung der Orte anderswo nicht realisierbar ist bzw. der räumliche Zusammenhang von Wohnbauflächen mit der Ortslage grundsätzlich den Zielsetzungen der Regionalen Raumordnung entspricht. Darüber hinaus folgt die Planung den Anforderungen des RROP hinsichtlich der Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinden.

Durch die vor ca. 30 Jahren erfolgte Aufgabe des Schienenverkehrs in der Samtgemeinde Brome begründet sich die Überplanung der zwischenzeitlich auch entwidmeten Bahntrasse, zumal diese Flächen nun der Förderung und Entwicklung von Natur und Landschaft zu Gute kommen. Auch in diesem Fall ist eine Abweichung der Planung von den Zielen der Raumordnung vertretbar. Zudem wird hier das RROP nach Entwidmung der Bahntrasse mittelfristig anzupassen sein.

3.0 Umweltbericht

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

3.1 Einleitung

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

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Samtgemeinde Brome alle Flächendarstellungen in digitale Form zu übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Samtgemeinde Gegenstand der Änderung als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehrs beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfällt die Darstellung des Maßes der Nutzung.

In den Gemeinden und ihren Ortschaften werden zudem Darstellungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bzw. die Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen angepasst und neue Entwicklungsflächen dargestellt sowie nicht sinnvolle oder nicht umsetzbare ursprüngliche Planungsabsichten zurückgenommen.

Gleichzeitig ist vorgesehen, mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome nach Abschluss des Verfahrens neu bekannt zu machen in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt. Dabei wird Bezug genommen auf § 6 Abs. 6 BauGB. Insofern sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Mitgliedsgemeinden und Nachbargemeinden gebeten, die Darstellungen auf ihre Belange hin zu überprüfen und ggf. erforderliche Korrekturen mitzuteilen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁸⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁹⁾

⁸⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ¹⁰⁾ ¹¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹²⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) und der Bodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und der Waldfunktionenkarte abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

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

Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene, so dass auf detaillierte Bilanzierungen verzichtet wird. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele und planungsrechtlichen Gegebenheiten zulässig und durchführbar ist.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn ¹³⁾
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

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

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

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung verzichtet die Samtgemeinde auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden Wasser, etc.). Erforderlichenfalls erfolgt eine Abschätzung auf der

¹⁰⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹¹⁾ DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

¹²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹³⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Grundlage der einschlägigen Vorschriften und Normen. Ebenso wird auf die Verwendung von Bewertungsmodellen zur Bilanzierung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet, da zu diesem Zeitpunkt keine detaillierten Kenntnisse über die Bauvorhaben vorliegen, die eine konkrete Bilanzierung zuließen. Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um Bestandserfassungen.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Samtgemeinde Brome alle Flächendarstellungen in digitale Form zu übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Samtgemeinde Gegenstand der Änderung. In den 7 Gemeinden bestehend aus insgesamt 19 Ortschaften werden insgesamt 65 Änderungsbereiche an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bzw. die Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen angepasst, neue Entwicklungsflächen dargestellt sowie nicht sinnvolle oder nicht umsetzbare ursprüngliche Planungsabsichten zurückgenommen.

3.2.1 Bestand

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Fläche, Kultur- und Sachgüter und Mensch auf Grundlage übergeordneter Fachplanungen übersichtlich bewertet.

Die Beschreibung des Bestandes bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit jeweils gemeindebezogen unter Betrachtung der nachfolgend aufgeführten Kriterien.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Wirksamer Flächennutzungsplan

- 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
- Wirksamer Flächennutzungsplan

Eine detaillierende Beschreibung der natürlichen Bodenfunktionen erfolgt im Flächennutzungsplanverfahren noch nicht, sondern ist Gegenstand der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

- 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
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000

- 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
- Wirksamer Flächennutzungsplan

- 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
- Wirksamer Flächennutzungsplan

- Schutzgut Fläche

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Versiegelungsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Wirksamer Flächennutzungsplan

b) 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
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

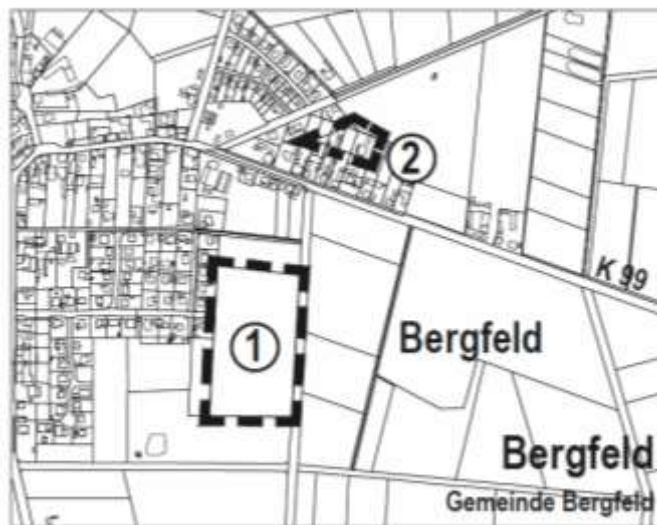
Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

- Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles.
- Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:
- Denkmallisten des Landkreises

Beschreibung der Flächen

1. Gemeinde Bergfeld



- 1 Im Südosten der Ortslage von Bergfeld wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 3,07 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 2 Im Osten der Ortslage von Bergfeld wird eine baulich bereits in Anspruch genommene Fläche von ca. 0,29 ha als Mischgebiet (M) dargestellt.

Auf der Fläche 2 handelt es sich um die Anpassung an eine vorhandene Nutzung die keine Neuversiegelungen mit sich bringt und deshalb auch nicht zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter führt. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich deshalb ausschließlich auf die Fläche 1.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Überwiegend herrscht als Biotoptyp Acker (A) vor, d.h. naturferne bis künstliche Biotopflächen mit geringer Artenvielfalt.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht. Im Plangebiet selbst und auch in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die vorhandenen Schutzgebiete konzentrieren sich auf das Ohretal nördlich des Ortskerns von Altendorf. Aus dem Änderungsbereich besteht in diese Gebiete hinein jedoch

keine Beeinträchtigung. Hinweise auf seltene, gefährdete, stark gefährdete oder geschützte Tierarten im Änderungsbereich sind nicht gegeben. Auch im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine derartigen Arten festgestellt werden.

- Boden

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte¹⁴⁾ wird der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Podsol-Braunerde geprägt. Als Bodenarten dominieren hier Sande z. T. mit Steinen. Es handelt sich um Ackerboden geringer Güte. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von geringer Bedeutung.

- Wasser /Grundwasser

Oberflächengewässer sind in den Plangebietern nicht vorhanden. Ca. 1 km westlich des Planbereiches verläuft die "Kleine Aller", die von einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz umlagert ist. Zu Überschneidungen mit dem Planbereich kommt es nicht. Bergfeld liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Wasserversorgung) und Trinkwassergewinnung.

Im Änderungsbereich ist die Grundwasserneubildung mit 200-250 mm pro Jahr als gering bis mittel eingestuft. Der Anteil an pflanzenverfügbarem Wasser ist gering bis sehr gering. Bedingt durch die erstmalige Versiegelung der Bereiche kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser.

- Klima/Lufthygiene

Der betrachtete Änderungsbereich ist bisher unversiegelt und durch ein Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur geprägt. Somit kommt ihm die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes zu, das einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas leistet. Durch den geplanten Siedlungsbereich mit seinem hohen Anteil an wärmespeichernden Oberflächen sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu erwarten.

- Landschaft

Die Fläche ist in die Kulturlandschaft Ackerfläche einzuordnen, die infolge der Änderungen zu einem baulich geprägten Standort wird. Im Landschaftsrahmenplan wird der Standort als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit charakterisiert. Das nordwestlich von Bergfeld verlaufende Auengebiet der "Kleinen Aller" von Bergfeld ist aufgrund der räumlichen Entfernung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für das ca. 5 km östlich von Bergfeld gelegene Landschaftsschutzgebiet Drömling. Deshalb ist nur mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

- Fläche

Da es sich um eine bisher unversiegelte Fläche handelt, die erstmals baulich in Anspruch genommen wird, kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

¹⁴⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

b) Schutzgut Mensch

Die Ortschaft Bergfeld ist ein Siedlungsraum ohne Bedeutung für die Erholung. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

c) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In Bergfeld gibt es gem. Landschaftsrahmenplan keinen Hinweis auf archäologisch wichtige Bereiche und Objekte.

Die Planfläche 1 verfügt über eine geringe Ertragsfähigkeit. Da die entstehende Baufläche über einen hohen Stellenwert als Wirtschaftsgut verfügt stellt die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche keine Beeinträchtigung dar.

Entwicklungsprognose

Durch die Änderung der Fläche 1 wird eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in Bergfeld nach Osten ermöglicht.

Eine genaue Bilanzierung der Eingriffe findet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung und den damit erfolgten Düngemittleintrag sind die Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die Versiegelung der Flächen in den Änderungsbereichen wirkt sich auf die Bodenstruktur, das Bodenleben, das Filtrationsvermögen und die Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich der Versiegelung negativ aus.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**- Vermeidung/ Minimierung****Wechselwirkungen**

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit der Planung werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand Flächen, die eine geringe Bedeutung für die Umwelt besitzen, in Anspruch genommen. Eventuell erforderliche Ausgleichmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren bauleitplanerischen Verfahren ermittelt. Durch die entstehenden Hausgärten ist jedoch von einer Durchgrünung des Baugebietes auszugehen, so dass die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung sind.

Diese Auswirkungen können auch durch eine planerische Beschränkung der Versiegelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umweltverträglich gestaltet werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort wurde gewählt um auf der bereits von den angrenzenden Misch- und Wohnbaugebieten geprägten Fläche eine Siedlungserweiterung vorzubereiten. Eine Anbindung der Flächen über die vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden. Vergleichbare alternative Flächen stehen nicht zur

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Verfügung. Die Planungen berücksichtigen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderungen nicht vorbereitet.

2. Flecken Brome



Brome/ Altendorf

- 1 Im Norden der Ortslage von Brome/Altendorf wird auf einer bisher als eine für Sport- und Erholungszwecke geplanten Sonderbaufläche mit einem geringen Anteil von Baumanpflanzungen ca. 3,15 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 2 Im Osten des Ortsteils Brome wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und der westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche ca. 1,07 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch dargestellt. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um die erstmalige Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- 3 Im Südosten des Ortsteils Brome wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz als ca. 0,1 ha Wohnbaufläche (W) dargestellt.
- 4 Im Westen des Ortsteils Altendorf wird auf ehemaligem Bahngelände ca.0,55 ha gemischte Baufläche (M) bauleitplanerisch vorbereitet. Hierbei handelt es sich eine um bereits mit einem Bahngelände überbaute Fläche.
- 5 Am westlichen Ortsrand von Brome, nördlich der Bundesstraße B 248, wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 6,44 ha gewerbliche Baufläche (G) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 5a Am südlichen Ortseingang von Brome wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 1,2 ha Fläche mit der Darstellung für eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und der Pflege von Natur und Landschaft bauleitplanerisch vorbereitet.
- 6 Im Westen von Altendorf wird auf einer Fläche für Bahnanlagen ca.1,67 ha gewerbliche Baufläche (G) bauleitplanerisch vorbereitet und in die umgebenden Gewerbeflächen eingebunden.
- 7 Südwestlich des Ortsteils Brome, südlich der Bundesstraße B 248, wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 3,0 ha Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.
- 8 Nordwestlich von Altendorf im Außenbereich wird auf der ehemaligen Bahntrasse ca. 2,85 ha Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandene Situation wird dadurch nicht verändert.
- 9 Südlich des Ortsteils Brome im Außenbereich wird auf der ehemaligen Bahntrasse ca. 0,7 ha Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandene Situation wird dadurch nicht verändert.
- 10 Südlich des Ortsteils Brome wird im Außenbereich auf der aufgegebenen Bahntrasse ca. 0,24 ha Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandene Situation wird dadurch nicht verändert.
- 11 Südlich des Ortsteils von Brome wird im Außenbereich auf der aufgegebenen Bahntrasse ca. 0,52 ha Waldfläche dargestellt. Die vorhandene Situation wird dadurch nicht verändert.

Wiswedel

- 12 Am östlichen Ortsrand der Ortschaft Wiswedel wird entlang der Kreisstraße K 24 ca. 0,6 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch vorbereitet. Den westlichen Teilbereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan als eine bisher baulich noch nicht in Anspruch genommene Mischgebietsfläche (M) dar, im östlichen Teilbereich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Beide Teilbereiche erstmals baulich in Anspruch genommen.
- 13 Nordöstlich des Ortsteils Wiswedel wird im Außenbereich auf der aufgegebenen Bahntrasse ca. 1,31 ha Fläche für die Landwirtschaft bauleitplanerisch dargestellt. Die vorhandene Situation wird dadurch nicht verändert.
- 14 Östlich des Ortsteils Wiswedel wird im Außenbereich auf der aufgegebenen Bahntrasse ca. 0,24 ha Fläche für die Landwirtschaft bauleitplanerisch dargestellt. Die vorhandene Situation wird dadurch nicht verändert.

Auf den Flächen 3, 4, 8, 9, 10, 11, 13, und 14 kommt es nicht zu Neuversiegelungen und deshalb auch nicht zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich deshalb ausschließlich auf die Flächen 1, 2, 5, 6, 7 und 12.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Änderungsbereiche werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich durchweg um Ackerflächen (Biotoptyp Acker (A)) und somit naturferne bis künstliche Biotopflächen mit geringer Artenvielfalt. Eine Ausnahme bildet der nördliche Bereich der Fläche 1, eine mit Bäumen bepflanzte Grünfläche. Hier und im Bereich der vorhandenen Einzelbäume (Straßenbegleitgrün) besteht in geringem Umfang für kulturfolgende Vogelarten die Möglichkeit, sich anzusiedeln.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht. In den Plangebieten selbst sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Lediglich die Fläche 1 grenzt an das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Ohretal", das gleichzeitig als ein für Brutvögel wertvoller Bereich, ausgewiesen ist. Ebenfalls angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet "Ohre-Aue" bei Altendorf sowie nördlich von Altendorf das Naturschutzgebiet "Mittlere Ohre-Aue". Die genannten Schutzgebiete befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes "Ohre-Aue" (Nr. 418). Aus dem Änderungsbereich der Fläche 1 besteht in diese Gebiete hinein jedoch keine direkte Verbindung.

Hinweise auf seltene, gefährdete, stark gefährdete oder geschützte Tierarten in den Änderungsbereichen sind nicht gegeben. Gemäß der Niedersächsischen Umweltkarten ist das Vorkommen von wertvoller Flora und Fauna im Flecken Brome nicht erfasst.

- Boden

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte¹⁵⁾ wird der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Podsol-Braunerde geprägt. Als Bodenarten dominieren hier Sande z. T. mit Steinen. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von geringer Bedeutung.

- Wasser /Grundwasser

Oberflächengewässer sind in den Plangebieten nicht vorhanden. Die Änderungsbereiche befinden sich in Zonen für die eine eher geringe Grundwasserneubildungsrate von 150 bis 200 mm pro Jahr anzunehmen ist. Die Retentionsfähigkeit des Bodens ist nutzungs- und bodenartbedingt beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung eingeschränkt.

- Klima/Lufthygiene

Die betrachteten Änderungsbereiche sind bisher unversiegelt und durch ein Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur geprägt. Somit kommt ihnen die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten zu, die einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas leisten.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den angrenzenden Flächen stattfindende ordnungsgemäße Landwirtschaft auszugehen.

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

¹⁵⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Landschaft

Die Flächen sind überwiegend in die Kulturlandschaft Ackerfläche einzuordnen, die infolge der Änderungen zu baulich geprägten Standorten werden. Die Änderungsbereiche und ihre Umgebung werden zum einen durch die offene Feldflur und andererseits durch die angrenzende bebaute Ortslage des Flecken Brome bestimmt. Aufgrund der geringen Reliefenergie des Geländes gibt es keine gliedernden Elemente, die zu einem positiven Landschaftseindruck beitragen könnten. Eine Ausnahme bildet Fläche 1, die südlich von dem Siedlungsrand Bromes und nördlich von dem Auenbereich der Ohre begrenzt wird.

Die Änderungsbereiche selbst sind weitgehend durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es handelt sich um Bereiche mit eingeschränkter Eigenart und Vielfalt. Für das Schutzgut sind sie von allgemeiner Bedeutung.

- Fläche

Da es sich durchweg um bisher unversiegelte Flächen handelt, die erstmals baulich in Anspruch genommen werden, kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche. Eine Ausnahme bildet die Fläche 1 auf der eine bereits für Sport und Erholungszwecke geplante Sonderfläche zu Wohnbauzwecken in Anspruch genommen wird.

b) Mensch

Das Plangebiet ist aufgrund seiner vorhandenen Nutzung von untergeordneter Bedeutung für die Bevölkerung der Ortschaft. Brome wird im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dargestellt. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen am Siedlungsrand entsteht ein Siedlungsraum mit Bedeutung für die Erholung. Dies bringt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch mit sich. Die Flächen 5 (gewerbliche Baufläche) und 7 (Sondergebiet mit Zweckbindung Einzelhandel) dienen der Verbesserung der Infrastruktur von Brome. Durch ihre zentrierte Anordnung im Südwesten der Ortschaft sind Beeinträchtigungen der im Norden von Brome /Altendorf vorhandenen Wohngebiete und somit dem Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Flecken Brome gibt es gem. Landschaftsrahmenplan nördlich der Fläche 1 einen Hinweis auf einen Siedlungsplatz/Wüstung.

In den Plangebieten und ihrer näheren Umgebung sind ansonsten keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter, die schützens- oder erhaltenswert wären, bekannt. Die denkmalgeschützte Burg Brome befindet sich in größerer Entfernung am Ostrand der Ortslage. Eine Bedeutung ist hier nicht gegeben.

Die Planflächen verfügen über eine geringe Ertragsfähigkeit. Da die entstehenden Bauflächen über einen hohen Stellenwert als Wirtschaftsgut verfügen stellt die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche keine Beeinträchtigung dar.

Entwicklungsprognose

Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen für Gebäude, Nebenflächen und Erschließungsstraßen im Rahmen der Ausführung der Baugebiete resultieren. Dabei wird die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es werden künstliche Biototypen

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

(Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Hausgärten, Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen.

Durch die neuen Baugebiete wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens im Bereich von Brome kommen.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, werden bereits überwiegend überprägte und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelastete Bereiche in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

- Kompensation

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Eingriffe planerisch vorbereitet, muss die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Festsetzungen der zukünftigen Bebauungspläne erfolgen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser. Die Beeinträchtigungen werden durch die planungsrechtlich vorbereiteten Versiegelungen verursacht werden, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu versiegelten Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude führen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des zukünftig aufzustellenden Bebauungsplanes wird geprüft, inwieweit erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können. Details hierzu werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und ggf. entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird durch Maßnahmen auf externen Flächen gewährleistet.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standorte 1, 2 und 12 wurden gewählt, um in diesen, bereits von angrenzenden Wohnbauflächen geprägten Flächen, eine behutsame Siedlungserweiterung vorzubereiten und um auf den Flächen 5 und 7 eine geordnete Erweiterung des gewerblichen Standortes von Brome zu ermöglichen. Eine Anbindung der Flächen über die vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.

Vergleichbare alternative Flächen stehen daher nicht zur Verfügung. Die Planungen berücksichtigen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderungen nicht vorbereitet.

3. Gemeinde Ehra-Lessien



Ehra

- 1 Am südöstlichen Ortsrand von Ehra wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 9,21 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 2 Im Außenbereich nördlich der Ortslage von Ehra wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 2,98 ha Gewerbefläche (G) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 3 Im Außenbereich nördlich der Ortslage von Ehra wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 1,68 ha Gewerbefläche (G) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 4 Im Außenbereich nordöstlich der Ortslage von Ehra wird die Darstellung für eine Sonderfläche (S) mit der Zweckbestimmung Windenergie zugunsten 5 ha Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen. Da der Bedarf nach einer Sonderfläche für die Windenergie nicht mehr besteht, wird die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche fortgeführt.
- 5 Am westlichen Ortsrand wird die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung als Fläche für die Feuerwehr zurückgenommen und stattdessen die vorhandene Nutzung von ca. 0,33 ha Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Lessien

- 6 Am südlichen Ortsrand von Lessien wird auf einer bereits bebauten Fläche ca. 0,3 ha Wohnbaufläche (W) dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Anpassung des Bebauungsplanes an eine bereits vorhandene Nutzung.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- 7 Westlich von Lessien im Außenbereich wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,88 ha Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Hotel bauleitplanerisch vorbereitet. Hierbei handelt es sich um die Anpassung des Flächennutzungsplanes an eine bereits vorhandene Nutzung.
- 8 Am südöstlichen Ortsrand von Lessien wird anstelle einer Wohnbaufläche von ca. 0,9 ha Größe nunmehr Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der vorhandenen Nutzung dargestellt.

Auf den Flächen 4, 5, 6 und 7 kommt es nicht zu Neuversiegelungen und deshalb auch nicht zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich deshalb nachfolgend auf die Flächen 1, 2, 3 und 8.

Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften

Die Änderungsbereiche werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Überwiegend herrscht als Biotoptyp Acker (A) vor, die Flächen sind somit naturferne bis künstliche Biotopflächen mit geringer Artenvielfalt. Lediglich im Bereich der vorhandenen Einzelbäume (Straßenbegleitgrün) besteht in geringem Umfang für kulturfolgende Vogelarten die Möglichkeit, sich anzusiedeln.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ansonsten nicht. Im Plangebiet selbst und auch in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen

Gemäß der Niedersächsischen Umweltkarten ist das Vorkommen von wertvoller Flora und Fauna in der Gemeinde Ehra/ Lessien nicht erfasst. Konkrete Aussagen zur Artenvielfalt liegen deshalb nicht vor. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet ist, bezogen auf das Schutzgut im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigt.

- Boden

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte¹⁶⁾ wird der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Podsol-Braunerde und Podsolgley-Braunerde geprägt. Als Bodenarten dominieren hier Geschiebedecksande über Geschiebelehmen und Flugsande über glazifluviatilen Sanden.

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

- Wasser /Grundwasser

Östlich von Lessien verläuft in Nord-Süd-Richtung der Bullergraben, westlich von Ehra der Molkegraben. Überschneidungen mit den Planbereichen gibt es nicht. Lessien befindet sich im WSG Westerbeck (Gebietsnummer 0315102501) innerhalb der Schutzzone III B und Ehra innerhalb des TWGG Brackstedt-Weyhausen (Gebietsnummer 03103000102).

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bei 150 – 250 mm/ Jahr. Die

¹⁶⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Retentionsfähigkeit des Bodens ist nutzungs- und bodenartbedingt beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung eingeschränkt.

- Klima/Lufthygiene

Die Plangebiete sind bisher unversiegelte Ackerflächen und aufgrund ihrer Lage durch ein Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur geprägt. Somit kommt ihnen die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten zu, die einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas leisten. Durch die geplanten Siedlungsbereiche mit ihrem hohen Anteil an wärmespeichernden Oberflächen sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu erwarten.

- Landschaft

Die Flächen befinden sich in der Landschaftseinheit Südostheider Sandgebiet die zwischen den Ortschaften im Bereich der Auen entlang des Bullergrabens von der Landschaftseinheit Ehraer Moorniederung durchzogen wird. Diese Bereiche entlang der Aue werden im Landschaftsrahmenplan von Gifhorn als Bereiche mittlerer Schönheit und Vielfalt beschrieben. Die Planbereiche selbst werden als Bereiche geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben und sind überwiegend in die Kulturlandschaft Ackerfläche einzuordnen, die infolge der Änderungen zu baulich geprägten Standorten werden. Dies bringt eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft mit sich.

- Fläche

Da es sich durchweg um bisher unversiegelte Flächen handelt, die erstmals baulich in Anspruch genommen werden, kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

b) Mensch

Die Planbereiche sind der Kulturlandschaft Ackerfläche zuzuordnen und gemäß Landschaftsrahmenplan als Standorte ohne Bedeutung für die Erholung zu beurteilen.

Im Hinblick auf Lärmbelastungen bestehen im Süden von Ehra für den Änderungsbe-
reich 1 Grundbeeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 248.

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Landschaftsrahmenplan gibt es einen Hinweis auf einen Siedlungsplatz/Wüstung südlich von Lessien und der Planflächen. Weitere Bau- oder Bodendenkmale sind im Bereich oder Umfeld der Bauflächen nicht bekannt.

Die Planflächen verfügen über eine sehr geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Da die entstehenden Bauflächen über einen hohen Stellenwert als Wirtschaftsgut verfügen, stellt die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche keine Beeinträchtigung dar.

Entwicklungsprognose

Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen für Gebäude, Nebenflächen und Erschließungsstraßen im Rahmen der Ausführung des Baugebietes resultieren. Dabei würde die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es würden künstliche Biotoptypen (Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Hausgärten, Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen. Die Versiegelung der Flächen in den Änderungsbereichen

wirkt sich auf die Bodenstruktur, das Bodenleben, das Filtrationsvermögen und die Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich der Versiegelung negativ aus.

Durch die neuen Baugebiete wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens im Bereich von Ehe und Lessien, sowie der Entstehung von Gewerbeimmersionen nördlich von Ehra kommen. Bei Nichtumsetzung der Planung würden die Änderungsbereiche weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, wird ein bereits überwiegend überprägter und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

Diese Auswirkungen können auch durch eine planerische Beschränkung der Versiegelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umweltverträglich gestaltet werden.

- Kompensation:

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Eingriffe planerisch vorbereitet, muss die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Festsetzungen der zukünftigen Bebauungspläne erfolgen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser. Die Beeinträchtigungen werden durch die planungsrechtlich vorbereiteten Versiegelungen verursacht werden, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu versiegelten Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude führen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der zukünftig aufzustellenden Bebauungspläne wird geprüft, inwieweit erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebiete durchgeführt werden können. Details hierzu werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und ggf. entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird durch Maßnahmen auf externen Flächen gewährleistet.

- Alternative Planungsmöglichkeiten

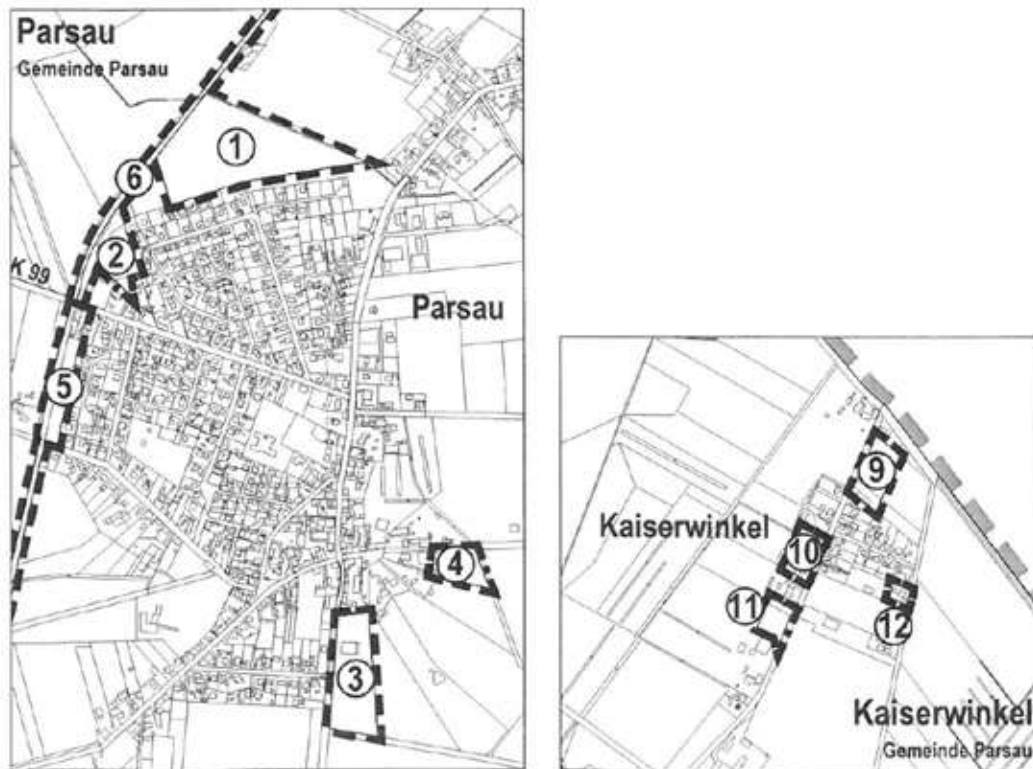
Die Standorte 1 und 8 wurden gewählt um auf diesen, bereits von angrenzenden Wohnbauflächen geprägten Flächen Siedlungserweiterung vorzubereiten und um auf den Flächen 2 und 3 gewerbliche Standorte in Ehra zu ermöglichen. Eine Anbindung der Flächen über die vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.

Vergleichbare alternative Flächen stehen daher nicht zur Verfügung. Die Planungen berücksichtigen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderungen nicht vorbereitet.

4. Gemeinde Parsau:



Parsau

- 1 Nördlich von Parsau wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 4,66 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch dargestellt.
- 2 Westlich von Parsau wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,99 ha Wohnbaufläche in Anspruch genommen.
- 3 Am südöstlichen Ortsrand von Parsau wird östlich der Hauptstraße (B 244) auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 1,98 ha gemischte Baufläche bauleitplanerisch vorbereitet. Abgesehen von einer bereits vorhandenen Bebauung durch eine Halle, handelt es sich um die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Fläche.
- 4 Am östlichen Ortsausgang von Parsau wird südlich der Straße Ackerende (K 32) auf einer Fläche für die Landwirtschaft (landwirtschaftliche Betriebsfläche) ca. 0,64 ha gemischte Baufläche bauleitplanerisch vorbereitet. Es handelt sich überwiegend um die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Fläche
- 5 Auf ca. 3,8 ha Fläche am westlichen Rand von Parsau wird im Bereich der aufgegebenen Bahntrasse eine Fläche von ca. 3,07 ha für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im Bereich der ehemaligen Bahnhofsanlagen eine Grünfläche von ca. 0,77 ha bauleitplanerisch vorbereitet.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- 6 Auf ca. 2,69 ha Fläche am westlichen Ortsrand von Parsau und im nördlich angrenzenden Außenbereich wird im Bereich der aufgegebenen Bahntrasse eine Fläche von ca. 2,14 ha für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt.
- 7 Nördlich von Croya wird im Bereich der aufgegebenen Bahntrasse 1,24 ha Grünfläche mit Zweckbestimmung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt.

Croya

- 8 Entfällt im Zuge der weiteren Planbearbeitung.

Kaiserwinkel

- 9 Westlich der K 85 im Norden der Ortslage von Kaiserwinkel wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,77 ha Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
- 10 Westlich der K 85 am westlichen Rand der Ortslage von Kaiserwinkel wird auf bereits bebauter Fläche 0,46 ha als gemischte Baufläche bauleitplanerisch dargestellt und so an die vorhandene Nutzung angepasst.
- 11 Am westlichen Ortseingang von Kaiserwinkel wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,36 ha gemischte Baufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
- 12 Im Südosten von Kaiserwinkel wird auf einer bereits zu Wohnbauzwecken genutzten Fläche ca. 0,12 ha gemischte Baufläche bauleitplanerisch vorbereitet. Hierbei handelt es sich um die Anpassung des Flächennutzungsplanes an eine bereits bestehende Nutzung.

Auf den Flächen 5, 6, 7 und 12 kommt es nicht zu Neuversiegelungen und deshalb auch nicht zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich deshalb nachfolgend auf die Flächen 1, 2, 3, 4, 9 und 11 auf denen es zu einer erstmaligen Inanspruchnahme unversiegelten Bodens kommt.

Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Änderungsbereiche werden in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Überwiegend herrscht als Biototyp Acker (A) vor und die Flächen sind somit naturferne bis künstliche Biotopflächen mit geringer Artenvielfalt. Gemäß Landschaftsrahmenplan von Gifhorn handelt es sich bei dem südlichen Planbereich der Fläche 3 in Parsau und der Fläche 10 in Kaiserwinkel um erhaltenswertes Grünland.

Lediglich im Bereich der vorhandenen Einzelbäume (Straßenbegleitgrün) und auf kleinen baumbestandenen Teilbereichen besteht für kulturfolgende Vogelarten in geringem Umfang die Möglichkeit, sich anzusiedeln.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in den Planbereichen selbst nicht. In den Plangebieten von Parsau und Kaiserwinkel sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Südlich, südwestlich und südöstlich von Kaiserwinkel befindet sich das ausgedehnte FFH- und EU- Vogelschutzgebiet, die Naturschutzgebiete Kaiserwinkel und Giebelmoor, die Landschaftsschutzgebiete Giebelmoor, Drömling und Lütjes Moor. Um Kaiserwinkel herum befindet sich das ausgedehnte EU-Vogelschutzgebiet

Drömling und für den Naturschutz wertvolle Bereiche hinsichtlich Arten- und Ökosystem und Landschaftsformen. Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ist aufgrund der Entfernung zu den Plangebietern nicht zu erwarten.

Durch die Planung von Bauflächen mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen ist mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

- Boden

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte¹⁷⁾ wird der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Podsolgley, Podsolgley-Braunerde und Gley geprägt. Als Bodenarten dominieren hier Geschiebedecksande über Geschiebelehm und Flugsande über glazifluviatilen Sanden.

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist als sehr gering bis gering, lediglich im südlichsten Teilbereich der Fläche 3 als mittel einzustufen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

- Wasser /Grundwasser

Offengewässer gibt es in den Planbereichen nicht. Parsau befindet sich innerhalb des TWGG Rühren (Gebietsnummer 03151402102) innerhalb der Schutzzone IIIA.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt in den Plangebietern im niedrig-mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zwischen 100 – 250 mm/ Jahr. Die Retentionsfähigkeit des Bodens ist nutzungs- und bodenartbedingt beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung eingeschränkt.

- Klima/Lufthygiene

Die Plangebiete sind bisher unversiegelte Ackerflächen und aufgrund ihrer Lage durch ein Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur geprägt. Somit kommt ihnen die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten zu, die einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas leisten. Durch die geplanten Siedlungsbereiche mit ihrem hohen Anteil an wärmespeichernden Oberflächen sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu erwarten.

- Landschaft

Die Flächen in Parsau und Kaiserwinkel befinden sich in der Landschaftseinheit Parsau-Rühener-Sandplatten.

Gemäß Landschaftsrahmenplan sind die Flächen in Kaiserwinkel als Bereiche mittlerer Bedeutung und die Flächen in Parsau als Bereiche geringer Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft beschrieben.

Die Planbereiche selbst sind überwiegend in die Kulturlandschaft Ackerfläche einzuordnen, die infolge der Änderungen zu baulich geprägten Standorten werden. Dies bringt eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft mit sich.

¹⁷⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Fläche

Da es sich durchweg um bisher unversiegelte Flächen handelt, die erstmals baulich in Anspruch genommen werden, kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

b) Mensch

Die Planbereiche sind der Kulturlandschaft Ackerfläche zuzuordnen und als Standorte ohne Bedeutung für die Erholung zu beurteilen.

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale, sind im Bereich oder Umfeld der Bauflächen nicht bekannt.

Die Planflächen verfügen über eine sehr geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Da die entstehenden Bauflächen über einen hohen Stellenwert als Wirtschaftsgut verfügen, stellt die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen keine Beeinträchtigung dar.

Entwicklungsprognose

Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen für Gebäude, Nebenflächen und Erschließungsstraßen im Rahmen der Ausführung des Baugebietes resultieren. Dabei würde die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es würden künstliche Biotoptypen (Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Hausgärten, Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen. Die Versiegelung der Flächen in den Änderungsbereichen wirkt sich auf die Bodenstruktur, das Bodenleben, das Filtrationsvermögen und die Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich der Versiegelung negativ aus.

Durch die neuen Baugebiete wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens im Bereich von Parsau und Kaiserwinkel kommen. Bei Nichtumsetzung der Planung würden die Änderungsbereiche weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**- Vermeidung/ Minimierung:**

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, wird ein bereits überwiegend überprägter und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

Diese Auswirkungen können auch durch eine planerische Beschränkung der Versiegelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umweltverträglich gestaltet werden.

- Kompensation:

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Eingriffe planerisch vorbereitet, muss die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Festsetzungen der zukünftigen Bebauungspläne erfolgen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser. Die Beeinträchtigungen werden durch die planungsrechtlich vorbereiteten Versiegelungen verursacht werden, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu versiegelten Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude führen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der zukünftig aufzustellenden Bebauungspläne wird geprüft, inwieweit erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebiete durchgeführt werden können. Details hierzu werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und ggf. entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird durch Maßnahmen auf externen Flächen gewährleistet.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standorte 1, 2, 3, 4, 9 und 11 wurden gewählt um in diesen, bereits von angrenzenden Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen geprägten Flächen Siedlungserweiterungen vorzubereiten. Eine Anbindung der Flächen über die vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.

Vergleichbare alternative Flächen stehen daher nicht zur Verfügung. Die Planungen berücksichtigen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderungen nicht vorbereitet.

5. Gemeinde Rühren:**Rühren**

- 1 Am nördlichen Ortsrand von Rühren wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 9,53 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 2 Am östlichen Ortsrand von Rühren wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 4,05 ha Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
- 3 Am westlichen Rand von Rühren wird auf der stillgelegten Bahntrasse eine Fläche von ca. 0,65 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Einbeziehung der Fläche in die angrenzende Flächendarstellung.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- 4 Am westlichen Ortsrand von Rühren werden auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 2,01 ha gemischte Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.
- 5 In der Ortslage von Rühren wird auf der stillgelegten Bahntrasse ca. 0,09 ha gemischte Baufläche bauleitplanerisch vorbereitet. Hierbei handelt es sich um die Einbeziehung der Fläche in die angrenzende Flächendarstellung.
- 6 Östlich von Rühren wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 3,27 ha Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule bauleitplanerisch vorbereitet.
- 7 Nördlich von Rühren wird auf der stillgelegten Bahntrasse ca. 2,00 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauleitplanerisch vorbereitet.
- 8 Nordwestlich von Rühren wird auf einer baumbestandenen Grünfläche ca. 0,72 ha Fläche für Wald bauleitplanerisch vorbereitet.

Brechtorf

- 9 Nördlich von Brechtorf wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 6,19 ha Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
- 10 Südlich von Brechtorf wird die Darstellung von ca. 7,88 ha Wohnbaufläche aufgehoben und entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- 11 Südwestlich von Brechtorf wird die Darstellung ca. 3,55 ha Wohnbaufläche aufgehoben und entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eichschott

- 12 Östlich von Eichschott wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 4,53 ha Wohnbauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

Auf den Flächen 3, 5, 7, 8, 10 und 11 kommt es nicht zu Neuversiegelungen und deshalb auch nicht zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich deshalb nachfolgend auf die Flächen 1, 2, 4, 6, 9 und 12, auf denen es zu einer erstmaligen Inanspruchnahme unversiegelten Bodens kommt.

Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Änderungsbereiche werden in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Überwiegend herrscht als Biototyp Acker (A) vor und die Flächen sind somit naturferne bis künstliche Biotopflächen mit geringer Artenvielfalt. Lediglich im Bereich der vorhandenen Einzelbäume (Straßenbegleitgrün) besteht für kulturfolgende Vogelarten in geringem Umfang die Möglichkeit, sich anzusiedeln.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in den Planbereichen selbst nicht. Nördlich, östlich und südlich sind die Ortschaften Rühren, Brechtorf und Eichschott von dem FFH-, Landschaftsschutz- und EU-Vogelschutzgebiet Drömling umgeben. Hier finden sich auch für Brutvögel wertvolle Bereiche. Südlich von Brechtorf

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

liegen die Naturschutzgebiete Windschotter und Vorsfelde Drömling. Diese Gebiete werden von den Planbereichen nicht überlagert.

Durch die Planung von Bauflächen mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen ist mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

- Boden

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte¹⁸⁾ wird der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Podsol und Podsolgley-Braunerde geprägt. Als Bodenarten dominieren hier Geschiebedecksande über Geschiebelehmen und Flugsande über glazifluviatilen Sanden.

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

- Wasser /Grundwasser

Offengewässer gibt es in den Planbereichen nicht. Brechtorf und Eischott liegen in dem WSG Eischott (Gebietsnummer 03151402102) innerhalb der Schutzzone III A. Die Grundwasserneubildungsrate liegt, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in den Plangebieten im mittleren Bereich zwischen 150 – 250 mm/ Jahr. Die Retentionsfähigkeit des Bodens ist nutzungs- und bodenartbedingt beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung eingeschränkt.

- Klima/Lufthygiene

Die Plangebiete sind bisher unversiegelte Ackerflächen und aufgrund ihrer Lage durch ein Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur geprägt. Somit kommt ihnen die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten zu, die einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas leisten. Durch die geplanten Siedlungsbereiche mit ihrem hohen Anteil an wärmespeichernden Oberflächen sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu erwarten.

- Landschaft

Die Flächen in Rühren, Eischott und Brechtorf befinden sich in der Landschaftseinheit Parsau-Rühener-Sandplatten.

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes sind die Flächen in Rühren, Eischott und Brechtorf Kaiserwinkel und Croya überwiegend als Bereiche geringer Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft beschrieben, die sich jedoch im Übergang zu Bereichen mittlerer Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft befinden.

Die Planbereiche selbst sind überwiegend in die Kulturlandschaft Ackerfläche einzuordnen, die infolge der Änderungen zu baulich geprägten Standorten werden. Dies bringt eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft mit sich.

- Fläche

Da es sich durchweg um bisher unversiegelte Flächen handelt, die erstmals baulich in Anspruch genommen werden, kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

¹⁸⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

b) Mensch

Die Planbereiche sind der Kulturlandschaft Ackerfläche zuzuordnen und als Standorte ohne Bedeutung für die Erholung zu beurteilen. Die Immissionen der südlich von Brechtorf verlaufenden L 290 stellen aufgrund der Entfernung zum Planbereich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch dar.

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind im Bereich oder Umfeld der Bauflächen nicht bekannt.

Die Planflächen verfügen über eine sehr geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Da die entstehenden Bauflächen über einen hohen Stellenwert als Wirtschaftsgut verfügt stellt die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen keine Beeinträchtigung dar.

Entwicklungsprognose

Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen für Gebäude, Nebenflächen und Erschließungsstraßen im Rahmen der Ausführung des Baugebietes resultieren. Dabei würde die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es würden künstliche Biotoptypen (Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Hausgärten, Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen. Die Versiegelung der Flächen in den Änderungsbereichen wirkt sich auf die Bodenstruktur, das Bodenleben, das Filtrationsvermögen und die Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich der Versiegelung negativ aus.

Durch die neuen Baugebiete wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens im Bereich von Parsau und Kaiserwinkel kommen. Bei Nichtumsetzung der Planung würden die Änderungsbereiche weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Flächen nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**- Vermeidung/ Minimierung:**

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, werden bereits überwiegend überprägte und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelastete Bereiche in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

Diese Auswirkungen können auch durch eine planerische Beschränkung der Versiegelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umweltverträglich gestaltet werden.

- Kompensation:

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Eingriffe planerisch vorbereitet, muss die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Festsetzungen der zukünftigen Bebauungspläne erfolgen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser. Die Beeinträchtigungen werden

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

durch die planungsrechtlich vorbereiteten Versiegelungen verursacht werden, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu versiegelten Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude führen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der zukünftig aufzustellenden Bebauungspläne wird geprüft, inwieweit erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebiete durchgeführt werden können. Details hierzu werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und ggf. entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird durch Maßnahmen auf externen Flächen gewährleistet.

Alternative Planungsmöglichkeiten

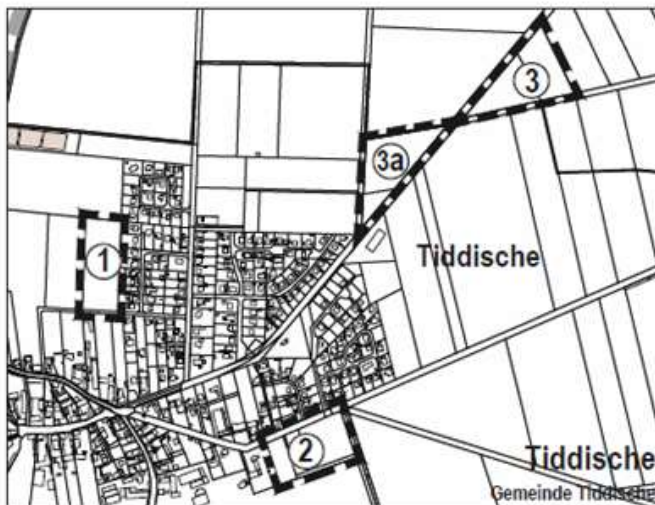
Die Planbereiche wurden gewählt um auf diesen, bereits von angrenzenden Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen geprägten Flächen, Siedlungserweiterungen vorzubereiten. Eine Anbindung der Flächen über die vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.

Vergleichbare alternative Flächen stehen daher nicht zur Verfügung. Die Planungen berücksichtigen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderungen nicht vorbereitet.

6. Gemeinde Tiddische



Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Tiddische

- 1** Am westlichen Ortsrand von Tiddische wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 1,56 ha Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
 - 2** Am südlichen Ortsrand von Tiddische wird auf einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 1,99 ha Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
 - 3** Nördlich der Ortslage von Tiddische wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 1,95 ha gewerbliche Baufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
- Neu 3a** Am südöstlichen Ortsausgang von Tiddische wird auf ca. 1,67 ha die Rücknahme der Darstellung gewerblicher Baufläche zugunsten der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche bauleitplanerisch vorbereitet.

Hoitlingen

- 4** Innerhalb der Ortslage von Hoitlingen wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,55 ha Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
- 5** Am westlichen Ortsrand von Hoitlingen wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 1,09 ha gewerbliche Baufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
- 6** Östlich der Ortslage von Hoitlingen wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,7 ha Fläche für den Gemeinbedarf bauleitplanerisch vorbereitet.
- 7** Im Norden von Hoitlingen wird die Darstellung für ca. 5,52 ha Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der vorhandenen Nutzung angepasst.

Da es zu auf allen Flächen zur erstmaligen Inanspruchnahme unversiegelten Bodens kommt, bezieht sich die Betrachtung der Schutzgüter auf alle Flächen von Tiddische und Hoitlingen.

Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften

Die Änderungsbereiche werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, dabei herrscht als Biotoptyp Acker (A) vor. Eine Ausnahme bilden die Fläche 3, östlich von Tiddische, auf der sich ein landwirtschaftlicher Lagerplatz befindet und die Fläche 2, südöstlich von Tiddische, hier befindet sich bereits ein Wohngrundstück im Planbereich. Gemäß Landschaftsrahmenplan von Gifhorn handelt es sich bei dem Planbereich der Fläche 2 in Tiddische um erhaltenswertes Grünland.

Die Flächen sind ansonsten als naturferne bis künstliche Biotopflächen mit geringer Artenvielfalt einzuordnen. Lediglich im Bereich der vorhandenen Einzelbäume (Straßenbegleitgrün) besteht für kulturfolgende Vogelarten in geringem Umfang die Möglichkeit, sich anzusiedeln, sowie auf Fläche 4 in Hoitlingen, hier finden sich bereits Bäume im östlichen Planbereich. Die Planfläche 1 ist im Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Natur und Landschaft beschrieben.

Zwischen Tiddische und Hoitlingen erstreckt sich in westliche Richtung ein für Brutvögel wertvoller Bereich der in den Niedersächsischen Umweltkarten als Großvogellebensraum beschrieben wird. Westlich von Tiddische und Hoitlingen verläuft in einer Entfernung von mindestens ca. 300 m die Kleine Aller, ein WRRL-Prioritätengewässer 4. Ordnung, dass östlich und westlich von einem naturschutzfachlich bedeutsamen Bereich mit Auenbezug umlagert wird. Hier kommt es zu minimalen Überlagerungen mit dem Planbereich 1.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Durch die Planung von Bauflächen mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen ist mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

- Boden

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte¹⁹⁾ gehören die Flächen zu den Lehmverbreitungsgebieten in denen der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Pseudogley-Braunerde geprägt. Als Bodenarten dominieren hier Geschiebedecksande über Geschiebelehmen. Eine Ausnahme bildet die Fläche 1, hier gehört der nördliche Planbereich zu der Bodenlandschaft Erd-Niedermoor mit einer Podsolbraunerde. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist als sehr gering bis gering einzustufen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

- Wasser / Grundwasser

Offengewässer gibt es in den Planbereichen nicht. Tiddische und Hoitlingen liegen im TWGG Brackstedt-Weyhausen (Gebietsnummer 03103000102) und Tiddische darüber hinaus in dem WSG Eischott (Gebietsnummer 03151402102) innerhalb der Schutzzone III B. Die westlich verlaufende Kleine Aller ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein Fließgewässer 2. Priorität.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in den Plangebieten im geringen Bereich zwischen 100 – 150 mm. Die Retentionsfähigkeit des Bodens ist nutzungs- und bodenartbedingt beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung eingeschränkt.

- Klima/Lufthygiene

Die Plangebiete sind bisher unversiegelte Ackerflächen und aufgrund ihrer Lage durch ein Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur geprägt. Somit kommt ihnen die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten zu, die einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas leisten. Durch die geplanten Siedlungsbereiche mit ihrem hohen Anteil an wärmespeichernden Oberflächen sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu erwarten.

- Landschaft

Die Flächen Hoitlingen und Tiddische befinden sich in der Landschaftseinheit Parsau-Rühener-Sandplatten, der westliche Teil von Tiddische außerdem zu der Kleinen Allerniederung.

Gemäß Landschaftsrahmenplan sind die Flächen in Tiddische und Hoitlingen überwiegend als Bereiche geringer Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft beschrieben.

Die Planbereiche selbst sind überwiegend in die Kulturlandschaft Ackerfläche einzuordnen, die infolge der Änderungen zu baulich geprägten Standorten werden. Dies bringt eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft mit sich.

¹⁹⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Fläche

Da es sich durchweg um bisher unversiegelte Flächen handelt, die erstmals baulich in Anspruch genommen werden, kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

b) Mensch

Die Planbereiche sind der Kulturlandschaft Ackerfläche zuzuordnen und als Standorte ohne Bedeutung für die Erholung zu beurteilen.

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind im Bereich oder Umfeld der Bauflächen nicht bekannt.

Die Ertragsfähigkeit der Böden der Plangebiete in Tiddische ist als sehr gering bis gering und bei den Flächen in Hoitlingen als mittel bis hoch eingestuft. Da die entstehenden Bauflächen über einen hohen Stellenwert als Wirtschaftsgut verfügen stellt die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche keine Beeinträchtigung dar.

Entwicklungsprognose

Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen für Gebäude, Nebenflächen und Erschließungsstraßen im Rahmen der Ausführung des Baugebietes resultieren. Dabei würde die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es würden künstliche Biotoptypen (Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Hausgärten, Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen. Die Versiegelung der Flächen in den Änderungsbereichen wirkt sich auf die Bodenstruktur, das Bodenleben, das Filtrationsvermögen und die Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich der Versiegelung negativ aus.

Durch die neuen Baugebiete wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens im Bereich der Plangebiete kommen. Bei Nichtumsetzung der Planung würden die Änderungsbereiche weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**- Vermeidung/ Minimierung**

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, wird ein bereits überwiegend überprägter und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden.

Diese Auswirkungen können auch durch eine planerische Beschränkung der Versiegelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umweltverträglich gestaltet werden.

- Kompensation

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Eingriffe planerisch vorbereitet, muss die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Festsetzungen der zukünftigen Bebauungspläne erfolgen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser. Die Beeinträchtigungen werden durch die planungsrechtlich vorbereiteten Versiegelungen verursacht werden, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu versiegelten Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude führen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der zukünftig aufzustellenden Bebauungspläne wird geprüft, inwieweit erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebiete durchgeführt werden können. Details hierzu werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und ggf. entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird durch Maßnahmen auf externen Flächen gewährleistet.

- Alternative Planungsmöglichkeiten

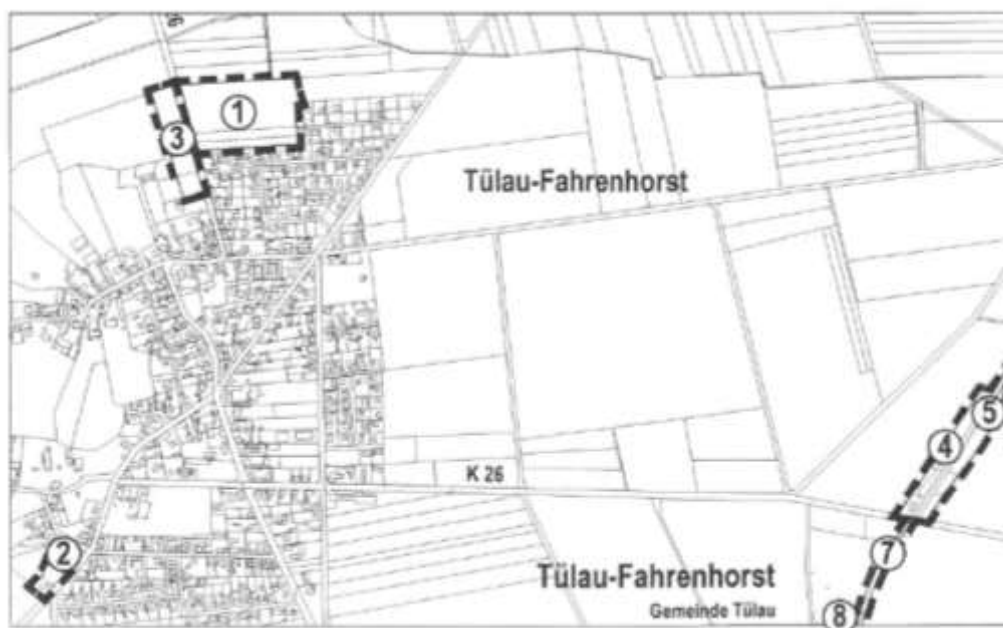
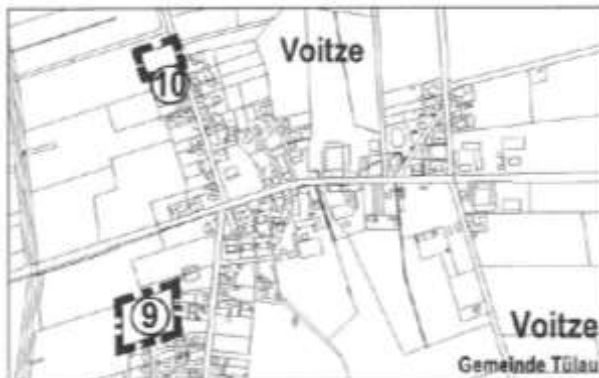
Die Standorte Planbereiche wurden gewählt um in diesen, bereits von angrenzenden Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen geprägten Flächen Siedlungserweiterungen vorzubereiten. Eine Anbindung der Flächen über die vorhandene Erschließung ist durchweg möglich. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.

Vergleichbare alternative Flächen stehen daher nicht zur Verfügung. Die Planungen berücksichtigen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderungen nicht vorbereitet. In ca. 600 m Entfernung von den Flächen 1 und 2 befindet sich eine Biogasanlage. Eine Beeinträchtigung der Plangebiete ist nicht zu befürchten, weil bereits Wohnnutzungen in näher gelegenen Ortslagen vorhanden sind.

7. Gemeinde Tülau



Tülau-Fahrenhorst

- 1 Nördlich der Ortslage von Tülau-Fahrenhorst werden auf einer Fläche für die Landwirtschaft ca. 3,56 ha Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet
- 2 Im Süden von Tülau-Fahrenhorst werden auf einer ehemaligen Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,24 ha gemischte Baufläche bauleitplanerisch vorbereitet. Der Bereich ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.
- 3 Westlich der Kreisstraße (K 26) und der Ortslage von Tülau- Fahrenhorst werden auf einer Fläche für die Landwirtschaft und einem bebauten Grundstück ca. 1,17 ha gemischte Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.
- 4 Östlich der Ortslage von Tülau-Fahrenhorst wird auf ehemaligem Bahngelände ca. 0,84 ha gewerbliche Baufläche bauleitplanerisch entwickelt. Es handelt sich um bereits bebaute Fläche.
- 5 Östlich der Ortslage von Tülau- Fahrenhorst wird auf ehemaligem Bahngelände ca. 2,06 ha Fläche für die Landwirtschaft bauleitplanerisch vorbereitet.
- 6 Östlich der Ortslage von Tülau- Fahrenhorst wird auf der stillgelegten Bahntrasse ca. 0,70 ha Fläche für die Landwirtschaft bauleitplanerisch vorbereitet.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- 7 Östlich der Ortslage von Tülau- Fahrenhorst wird auf der stillgelegten Bahntrasse ca. 0,22 ha Fläche für die Landwirtschaft bauleitplanerisch vorbereitet.
- 8 Östlich der Ortslage von Tülau- Fahrenhorst wird auf der stillgelegten Bahntrasse ca. 0,19 ha Fläche für Wald bauleitplanerisch vorbereitet.

Voitze

- 9 Im Westen von Voitze wird auf einer teilweise mit Wald bestandenen und teilweise landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 0,87 ha Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet.
- 10 Am nordwestlichen Ortsrand von Voitze wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Fläche für eine Parkanlage ca. 0,28 ha gemischte Bauflächen dargestellt. Hiermit wird ein rechtskräftiger Satzungsbereich (§ 34 BauGB) in den F-Plan übernommen.

Auf den Flächen 4, 5, 6, 7 und 8 kommt es nicht zu Neuversiegelungen und deshalb auch nicht zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter. Die Betrachtung hinsichtlich der Beeinträchtigung der Schutzgüter bezieht sich deshalb ausschließlich auf die Flächen 1, 2, 3, 9 und 10.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften

Die Änderungsbereiche werden in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Überwiegend herrscht als Biotoptyp Acker (A) vor. Die Änderungsbereiche sind überwiegend Ackerflächen und somit naturferne bis künstliche Biotopflächen mit geringer Artenvielfalt. Eine Ausnahme bilden der südliche Bereich der Fläche 3, auf dem sich ein Waldstück befindet, und ein Teil der Fläche 10. Hier und im Bereich der vorhandenen Einzelbäume (Straßenbegleitgrün) besteht in geringem Umfang für kulturfolgende Vogelarten die Möglichkeit sich anzusiedeln. Hinweise auf seltene, gefährdete, stark gefährdete oder geschützte Tierarten in den Änderungsbereichen sind nicht gegeben. Gemäß der Niedersächsischen Umweltkarten ist das Vorkommen von wertvoller Flora und Fauna in Tülau-Fahrenhorst und Voitze nicht erfasst.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht. In den Plangebieten selbst und auch in ihrer direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Westlich von Voitze und Tülau-Fahrenhorst verläuft die Kleine Aller ein WRRL-Prioritätengewässer mit begleitenden Auen. Im Bereich von Voitze sind die Auen mit einem naturschutzfachlich bedeutsamen Gebiet der Gebietskategorie Niedermoor überlagert. Überschneidungen mit den Plangebieten gibt es nicht.

- Boden

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte²⁰⁾ wird der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Podsol und Podsol-Braunerde aus Geschiebedecksanden über glazifluviativen Sanden geprägt. Es handelt sich um Ackerboden geringer Güte. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von geringer Bedeutung.

²⁰⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Wasser /Grundwasser

Oberflächengewässer sind in den Plangebieten nicht vorhanden. Die Änderungsbereiche befinden sich in Zonen für die eine eher geringe Grundwasserneubildungsrate von 100 bis 150 mm pro Jahr anzunehmen ist. Die Retentionsfähigkeit des Bodens ist nutzungs- und bodenartbedingt beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung eingeschränkt. Eine Ausnahme bildet Fläche 1, hier ist Grundwasserneubildungsrate mit 250 – 300 mm pro Jahr sehr hoch.

- Klima/Lufthygiene

Die betrachteten Änderungsbereiche sind bisher unversiegelt und durch ein Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur geprägt. Somit kommt ihnen die Funktion von Kaltluftentstehungsgebiete zu, die einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas leisten.

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf die Lufthygiene von einer grundsätzlichen Belastung durch die auf den angrenzenden Flächen stattfindende ordnungsgemäße Landwirtschaft auszugehen.

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

- Landschaft

Die Flächen gehören zu der Landschaftseinheit der Ehraer Moorniederung und dem Süd- und Ostheider Sandgebiet.

Im Landschaftsrahmenplan sind die Flächen in Tülow-Fahrenhorst und Voitze überwiegend als Bereiche geringer Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft beschrieben, die nach Westen in Bereiche mittlerer Vielfalt, Eigenart und Schönheit übergehen.

Die Planbereiche selbst sind in die Kulturlandschaft Ackerfläche einzuordnen, die infolge der Änderungen zu baulich geprägten Standorten werden. Dies bringt eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft mit sich.

- Fläche

Da es sich durchweg um bisher unversiegelte Flächen handelt, die erstmals baulich in Anspruch genommen werden, kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

b) Mensch

Die Planbereiche sind der Kulturlandschaft Ackerfläche zuzuordnen und als Standorte ohne Bedeutung für die Erholung zu beurteilen.

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale, sind im Bereich oder Umfeld der Bauflächen nicht bekannt.

Die Ertragsfähigkeit der Böden der Plangebiete 1 und 3 sind teilweise als sehr hoch eingestuft, die restlichen Flächen verfügen über eine niedrige Ertragsfähigkeit. Da die entstehenden Bauflächen über einen hohen Stellenwert als Wirtschaftsgut verfügt stellt die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche keine Beeinträchtigung dar.

Entwicklungsprognose

Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen für Gebäude, Nebenflächen und Erschließungsstraßen im Rahmen der Ausführung der Baugebiete resultieren. Dabei würde die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es würden künstliche Biotoptypen (Gebäudefläche, Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Hausgärten, Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen.

Durch die neuen Baugebiete wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens im Bereich von Tülow-Fahrenhorst kommen.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, wird ein bereits überwiegend überprägter und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben werden. Dies ist für den Satzungsbereich bereits erfolgt.

- Kompensation

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Eingriffe planerisch vorbereitet, muss die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Festsetzungen der zukünftigen Bebauungspläne erfolgen. Dies ist für den Satzungsbereich bereits erfolgt

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser. Die Beeinträchtigungen werden durch die planungsrechtlich vorbereiteten Versiegelungen verursacht werden, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu versiegelten Flächen für Erschließungsanlagen und Gebäude führen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des zukünftig aufzustellenden Bebauungsplanes wird geprüft, inwieweit erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können. Details hierzu werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und ggf. entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird durch Maßnahmen auf externen Flächen gewährleistet.

- Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standorte 1, 2, 3 und 9 wurden gewählt um auf diesen bereits von angrenzenden Wohnbauflächen geprägten Flächen eine behutsame Siedlungserweiterung vorzubereiten. Die Fläche 10 wurde in der Vergangenheit bereits durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB überplant. Eine Anbindung der Flächen über die vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Vergleichbare alternative Flächen stehen daher nicht zur Verfügung. Die Planungen berücksichtigen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderungen nicht vorbereitet.

3.2.2 Zusammenfassung der Entwicklungsprognose und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Wechselbeziehungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffes. Die abschließende Ermittlung und Beurteilung des Eingriffes sowie die Kompensation sind mangels Möglichkeiten zu Treffung von Festsetzungen der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) vorbehalten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 14 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Entwicklung neuer Bebauungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Flächennutzungsplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber baurechtlich vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Prüfung ermittelt erhebliche Beeinträchtigungen für die naturschutzfachlichen Schutzgüter aller Änderungsflächen durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Acker- und Grünlandflächen zugunsten von Baugebieten. Hier können im Rahmen der weitergehenden verbindlichen Planungsebene Festsetzungen wie eine Begrenzung der Bodenversiegelung (sparsame Erschließung, Begrenzung der Grundflächenzahl

(GRZ)) oder dem Erhalt von Grünstrukturen Beeinträchtigungen minimiert und vermieden werden.

Die naturschutzfachlichen Auswirkungen sind auf der weiteren Planungsebene, die konkrete Grundlagen liefert, gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen (Grünland) und Gehölzpflanzungen in Betracht. Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf den weitergehenden Planungsebenen die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Kartierungen zu prüfen. Für den Fall, dass streng geschützte oder gefährdete Tierarten angetroffen werden, sind die ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind bei allen Vorhaben insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Es wird daher angeregt, eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung zu integrieren.

Schutzgut Wasser

Maßnahmen zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate gehen im Regelfall mit den Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzfachlichen Schutzgüter einher. So tragen Bepflanzungen, Flächenstilllegungen usw. zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate bei. Schadstoffeinträge werden vermieden. Regenrückhaltemaßnahmen und/ oder Versickerung des Niederschlagwassers wird eine Minderung der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate erreicht.

a) Schutzgut Mensch

Im weiterführenden Bauleitverfahren sind auf der Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Schallschutzmaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen die gesunden Wohnverhältnisse in den belasteten Änderungsbereichen sicherzustellen.

b) Kultur- und sonstige Sachgüter

Sollten im Zuge des weiteren Planvollzuges resp. der Bodenbearbeitungen archäologische Funde im Plangebiet auftreten, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten im Rahmen des Verfahrens das Vorhandensein von Bau- und Kulturdenkmälern auf den Planänderungsflächen mitgeteilt werden, so werden diese im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Erhalt dieser Baudenkmale ist gem. niedersächsischem

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sicherzustellen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur ist nicht zu erwarten.

Andere Planungsmöglichkeiten

Die vorgenannten Flächen grenzen fast alle direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen und dienen der Arrondierung der Orte. Für die Erschließung der Flächen kann überwiegend auf bestehende Erschließungssysteme zurückgegriffen werden, womit auch eine Reduzierung von Neuversiegelungen einhergeht. Aufgrund der Eignung der vorgenannten Flächen erübrigt sich die Suche nach alternativen Standorten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Darstellung von Bauflächen auf Ackerland und Grünflächen bereitet planerisch Siedlungserweiterungen vor. Der bisherige freie Außenraum wird zugunsten eines geschlossenen Siedlungsgefüges dauerhaft überformt; ein naturferner Biotoptyp wird durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Samtgemeinde Brome verzichtet auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Wasser etc.). Dies wird einerseits mit dem Maßstab der Planung und andererseits mit dem Planungsansatz des Flächennutzungsplans, die mittelfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Samtgemeinde nur in den Grundzügen darzustellen, begründet.

Darüber hinaus wird durch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan kein direktes Baurecht geschaffen. Dies erfolgt vielmehr auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. auf der Genehmigungsebene.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Samtgemeinde Brome in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen der anschließenden Bebauungsplanverfahren und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Ein entsprechendes Konzept wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

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

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Neufassung des Flächennutzungsplanes dient dazu, hier in den Änderungsbereichen die Möglichkeiten zur Errichtung von Wohn- und Gewerbegebäuden planungsrechtlich vorzubereiten bzw. bereits genehmigte Bauvorhaben planungsrechtlich abzusichern.

Ziel der Planung ist es, im Bereich der Samtgemeinde Brome einen Beitrag zur Ergänzung des Angebotes an Wohnbau- und Gewerbeflächen zu leisten und damit der ungebrochenen Nachfrage nach Bauland für Wohn- und Gewerbegebäude in der Samtgemeinde Rechnung zu tragen. Es werden Bauflächen zur Arrondierung der Ortslagen der Ortschaften der Samtgemeinde planerisch vorbereitet.

Die vorab im Umweltbericht beschriebenen Änderungsbereiche, auf denen die erstmalige bauliche Inanspruchnahme erfolgt, sind fast alle landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei überwiegend um Ackerflächen.

Durch die Realisierung des Vorhabens sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die sich versiegelungsbezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird dadurch Rechnung getragen, dass bereits überwiegend stark überprägte und durch die umgebenden Nutzungen vorbelastete Bereiche in Anspruch genommen werden. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren festgeschrieben werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Wasser etc.) aufgrund der Aufgabenstellung und des Maßstabs der Planung verzichtet.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans werden direkt keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Insofern ist ein Monitoring nicht erforderlich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen festgelegt werden.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die vorgesehenen Änderungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan ein. Für die Flächen, die erstmals einer baulichen Inanspruchnahme zugeführt werden sollen, ist über einen Ausbau der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in Abstimmung mit den einzelnen Trägern die erforderliche technische Infrastruktur zu sichern. Dies wird, wie bisher auch, jeweils Zug um Zug erfolgen.

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Gifhorn. Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung gesammelt und entweder den jeweiligen örtlichen Klärteichanlagen oder der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt. Da fast alle Klärteichanlagen nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Landkreises grenzwertig belastet sind, wurde vom Wasserverband Vorsfelde bereits eine Planung zur Neuordnung der Abwasserentsorgung begonnen. Favorisiert wird die Ableitung des gesamten Abwassers aus dem Samtgemeindegebiet zur Kläranlage des Wasserverbandes in Brackstedt, wo

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

sie anschließend bearbeitet werden. Die abschließende politische Beschlussfassung zu dieser Frage steht allerdings noch aus.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Kreisarchäologie

Mit Schreiben vom 31.01.2019 gibt die **Untere Denkmalbehörde des Landkreises Gifhorn** folgenden Hinweis:

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Stellungnahmen zu den einzelnen Änderungsbereichen wie folgt zusammengefasst:

Brome 1, Ehra 2, Ehra 3

In den genannten Änderungsbereichen sind archäologische Fundstellen bekannt (Brome 1: mittelalterliche Wüstung, Ehra 2 und 3: Fundstreuung / Wüstung). Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind (§ 3 Abs. 4 NDSchG). Jegliche Erdarbeiten in diesen Gebieten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG. Es wird darum gebeten, das Vorhandensein der Kulturdenkmale im Flächennutzungsplan darzustellen.

Wiswedel 12, Ehra 1, Croya 8, Brechtorf 9, Rühren 1, 2, 4 und 6, Tiddische 1, Hoitlingen 4, Voitze 9

In den genannten Bereichen ist aufgrund der Nähe bekannter Fundstellen, der topographischen Lage und/oder anderer Hinweise eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde gegeben. Genauere Angaben sind ohne weitere Untersuchungen (Prospektion) nicht möglich. Im Vorfeld von Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen sind archäologische Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, ob archäologische Denkmalsubstanz betroffen ist.

Ehra 4, Ehra 6

In der Nähe der genannten Änderungsbereiche sind archäologische Fundstellen bekannt (Ehra 4: Steinbeil, Ehra 6: neolithische Fundstreuung). Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus archäologischer Sicht jedoch keine Bedenken, sofern die Umsetzung nicht mit größeren Erdarbeiten einhergeht.

Weitere Änderungsbereiche

Aus archäologischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Hinweis

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreisarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) 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:

Mit Schreiben vom 31.01.2019 gibt die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** folgenden Hinweis:

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Bergfeld:

Die KTA (Klärteichanlage) ist bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Brome: keine Hinweise oder Anregungen.

Wiswedel: keine Hinweise oder Anregungen.

Ehra:

Die KTA (Klärteichanlage) ist bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Lessien:

Die KTA (Klärteichanlage) ist bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Parsau:

Die KTA (Klärteichanlage) ist bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Croya:

Die KTA (Klärteichanlage) ist bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Kaiserwinkel: keine Hinweise oder Anregungen.

Rühen: keine Hinweise oder Anregungen.

Brechtorf: keine Hinweise oder Anregungen.

Eischott: keine Hinweise oder Anregungen.

Tiddische:

Die beiden KTA (Klärteichanlage) sind bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Hoitlingen:

Die KTA (Klärteichanlage) ist bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Tülau:

Die KTA (Klärteichanlage) ist bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Voitze:

Die KTA (Klärteichanlage) ist bereits grenzwertig belastet. Weitere Entwicklungen der Bauflächen vor Ort sind eng mit dem WVV (Wasserverband Vorsfelde und Umgebung) und der UWB des LK GF abzustimmen.

Von den diversen Geltungsbereichen der 50. Änderung des F-Planes sind sowohl die Wassergewinnungsgebiete Rühen und Weyhausen-Brackstedt als auch die Wasserschutzgebiete Eischott und Westerbeck betroffen.

In den weiter führenden Planungen ist auf die Lage der Flächen in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten Rücksicht zu nehmen und die entsprechenden Gesetze, Verordnungen und technische Richtlinien zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 08.07.2019 gibt die **LWS Netz GmbH & Co. KG** folgenden Hinweis:

Bergfeld

Fläche 1

In den Plangebieten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden.

Fläche 2

In den Plangebieten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden.

Fläche 3

Keine Bedenken.

Brome

Flächen 1 und 2

In den Plangebieten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden. Je nach Leistungsbedarf wird eine Netzstation benötigt. Bitte ggf. den Platzbedarf für die Station berücksichtigen.

Fläche 3

Keine Bedenken.

Fläche 4

Keine Bedenken.

Fläche 5 und 5a

In den Plangebieten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden. Je nach Leistungsbedarf wird eine Netzstation benötigt. Bitte ggf. den Platzbedarf für die Station berücksichtigen.

Fläche 6

In den Plangebieten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden. Je nach Leistungsbedarf wird eine Netzstation benötigt. Bitte ggf. den Platzbedarf für die Station berücksichtigen.

Fläche 7

s. Stellungnahmen zum SG "Einzelhandel".

Fläche 8

Auf der Fläche befindet sich die Mast für 20-kV-Freileitung. Zurzeit sind keine Verkabelungsmaßnahmen geplant.

Fläche 9

Keine Bedenken.

Anfrage seitens LSW:

Gibt es Festsetzungen im FP oder BP für den geplanten PV-Park zwischen den Flächen 5 und 6 (geplante IBN 2020)?

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Ehra-Lessien

Fläche 1

Für die Versorgung wird Netzerweiterung geplant, bitte Platzbedarf für eine Station berücksichtigen.

Fläche 2 und 3b

Keine Bedenken

Fläche 4 und 5

Keine Bedenken

Fläche 6 und 7

Keine Bedenken

Fläche 8

In den Plangebietten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden. Je nach Leistungsbedarf wird eine Netzstation benötigt. Bitte ggf. den Platzbedarf für die Station berücksichtigen.

Parsau und Kaiserwinkel

Fläche 1

In den Plangebietten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden. Je nach Leistungsbedarf wird eine Netzstation benötigt. Bitte ggf. den Platzbedarf für die Station berücksichtigen.

Fläche 2

Keine Bedenken

Fläche 3 und 4

Für die Versorgung wird Netzerweiterung geplant, bitte Platzbedarf für eine Station berücksichtigen (an der Ackerende oder Hauptstraße).

Fläche 5 und 6

Keine Bedenken

Fläche 9, 10 und 12

Keine Bedenken

Fläche 11

Über das Grundstück verläuft 20-kV-Freileitung. Achten Sie bitte auf Schutzstreifen der Freileitung und spannungsabhängige Mindestabstände.

Gegenfrage:

Gibt es Festsetzungen im FP oder BP für die geplante Freiflächen-PV-Anlage in Parsau?

Rühen

Fläche 1 und 2

In den Plangebietten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden. Je nach Leistungsbedarf wird eine Netzstation benötigt. Bitte ggf. den Platzbedarf für die Station berücksichtigen.

Flächen 4 und 8

Keine Bedenken

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Flächen 3, 5 und 7
Keine Bedenken

Fläche 6 (Schule)
Keine Bedenken

Tiddische

Flächen 1 und 2
Keine Bedenken

Fläche 3 und 3a
Über das Grundstück verläuft 20-kV-Freileitung. Achten Sie bitte auf Schutzstreifen der Freileitung und spannungsabhängige Mindestabstände, bauliche Anlagen im Schutzstreifen.

Tülau-Fahrenhorst

Flächen 1, 2 und 3
Keine Bedenken

Flächen 5, 7 und 8
Keine Bedenken

Fläche 4
In den Plangebieten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden. Je nach Leistungsbedarf wird eine Netzstation benötigt. Bitte ggf. den Platzbedarf für die Station berücksichtigen.

Voitze

Flächen 9 und 10
Keine Bedenken

Eischott

Fläche 12
In den Plangebieten sind unsere Versorgungsleitungen vorhanden. Das geplante Bauvorhaben kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden. Je nach Leistungsbedarf wird eine Netzstation benötigt. Bitte ggf. den Platzbedarf für die Station berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 18.07.2019 gibt die **Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH** folgenden Hinweis:

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

- Untere Abfallbehörde

Mit Schreiben vom 31.01.2019 gibt die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** folgenden Hinweis:

Die Abfallbewirtschaftungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang). Weiterhin sind im weiteren Verfahren die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr zu beurteilen (öffentliche Verkehrsfläche). Diesbezüglich sind die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung zu erläutern.

- Brandschutz

Mit Schreiben vom 15.07.2019 gibt der **Samtgemeindebrandmeister über die Samtgemeinde Brome** folgenden Hinweis:

Die Bereitstellung von Löschmitteln (Löschwasser) ist gemäß dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) § 2 Abs. 1 Satz 3 Aufgabe der Gemeinden in ihrem Verwaltungsbereich.

Die Löschwasserversorgung von neuen Baugebieten und für einzelne bauliche Anlagen hat eine große Bedeutung bei baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen.

Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Erschließung, dazu gehört auch die Löschwasserversorgung, gesichert ist. Gemäß § 41 (1) NBauO muss eine ausreichende Wassermenge für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen wird auf die Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf" im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zurückgegriffen.

Nach der Tabelle im Arbeitsblatt W 405 wird der Mindestlöschwasserbedarf für die jeweiligen Baugebiete festgelegt.

Die nach der Tabelle ermittelten Löschwassermengen stellen nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet dar.

Die Löschwasserversorgung setzt sich zusammen aus Entnahmestellen für den Erstangriff (z. B. Hydranten im Nahbereich der Objekte) und aus Entnahmestellen, die sich in einem Löschbereich befinden.

Löschwasserentnahmestellen in einem Löschbereich können folgende öffentliche Einrichtungen anerkannt werden.

1. Über- und Unterflurhydranten nach DIN 3221 u. 3222
2. Löschwasserteiche nach DIN 14 210
3. Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220
4. Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230

Weitere Löschwasserentnahmestellen (natürliche und künstliche Wasserreservoirs) können durch Einzelfallprüfung anerkannt werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Straßenbreiten den Richtlinien der Fahrbahnbreite entsprechen.

Hierbei ist zu bedenken, dass Hilfs- und Rettungsdienste, aber auch Müllabfuhr, sich in Wohngebieten mit schmalen Straßen oft durch enge Querschnitte quälen, die durch parkende Fahrzeuge noch schmaler werden

- Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 31.01.2019 gibt die **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** folgenden Hinweis:

Die Überplanung vormals als Bahntrassen genutzter Flächen birgt auf Grund des dort zu vermutenden Umganges mit Gefahrstoffen mögliche Gefahren, welche im Rahmen der weiteren BLP auszuräumen sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß BauGB sind herbeizuführen bzw. zu belegen. Mögliche Beeinträchtigungen bestehen im gleichen Sinne bei der Überplanung von Altstandorten (Teilblatt Brome Nr. 4 und Nr. 6). Rückt mit der Planung Wohnbebauung an bestehende Gewerbe und/oder landwirtschaftliche Betriebe heran, ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bereits in der BLP zu berücksichtigen. Auf die diesbezüglichen Informationen der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz wird hingewiesen.

Aus Sicht der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde ergeben sich keine weiteren Hinweise und Anregungen, die über den beschriebenen Umfang bzw. Detaillierungsgrad hinausgehen.

- Bodenschutz

Mit Schreiben vom 24.01.2019 gibt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** folgende Hinweise:

Der Schutzgegenstand des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist nicht der Boden, sondern seine Bodenfunktionen. Demnach gilt es laut § 1 BBodSchG Funktionsbeeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen bei Einwirkungen zu vermeiden. Grundlage der Beurteilung ist dabei die Bodenfunktionsbewertung. An ihr misst sich auch das Schutzgut Boden – nicht am Natürlichkeitsgrad (wie im Bericht beschrieben).

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unbedingt unsere aktualisierte Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u. a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu diversen Empfindlichkeiten (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

Um Bodenfunktionsbeeinträchtigungen zu reduzieren, sollten Vorhaben in flächensparsamer und bodenschonender Weise durchgeführt werden (vgl. § 1a BauGB). Daran anknüpfend hat die Bundesregierung 2002 als ein Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie eine Reduktion der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsfläche bis 2020 auf maximal 30 ha pro Tag festgelegt. Das integrierte Umweltprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB) setzt für 2030 ein Ziel von 20 ha pro Tag. Für Niedersachsen ergibt sich daraus anteilig eine Flächenneuanspruchnahme von 3 ha pro Tag bis 2020. Tatsächlich waren es 2014 aber noch 10 ha pro Tag. Das nationale Flächensparziel gilt praktisch u. a. für die Bauleitplanung, die den Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden pflegen sollte.

Die Gesamtfläche der Teilflächen der 50. Flächennutzungsplanänderung sehen wir daher selbst auf 10 Jahre kritisch.

Bei der künftigen Planung von Kompensationsmaßnahmen im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sollte darauf geachtet werden, dass sich diese möglichst nicht negativ auf das Schutzgut Boden auswirken. Wir empfehlen dementsprechend Bodenab- und -auftrag zu vermeiden und vielmehr Maßnahmen zur Bodenfunktionsverbesserung durchzuführen (z. B. Extensivierung, Renaturierung, Wiedervernässung, Entsiegelung).

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die **Planungsflächen in der Ortslage Lessien (Nr. 6 bis 8)** liegen im Bereich der Hochlage des Salzstockes Ehra. Im Untergrund stehen wasserlösliche Gesteine (Salz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in den Planungsbereichen sowie in der Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. Die Planungsflächen werden für Wohngebäude mit bis zu 2 Geschossen der **Erdfallgefährdungskategorie 3** zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Für Bauvorhaben in den Planungsbereichen wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.

Für vereinfachte konstruktive Bemessungen von Gebäuden auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden.

Im Untergrund der **Planungsflächen in den Ortslagen Parsau (Nr. 1 bis 6), Parsau-Croya (Nr. 8), Parsau-Kaiserwinkel (Nr. 9 bis 12), Rühren (Nr. 1 bis 8), Rühren-Brechtorf (Nr. 9 bis 11) und Rühren-Eischott (Nr. 12)** können bereichsweise lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper und Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe anstehen, in der durch Lösungsprozesse (irreguläre Auslaugung) lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und in den Planungsbereichen sowie in der Umgebung nicht bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand in den Gebieten keine Hinweise auf Subrosion gibt, werden die Planungsflächen formal der **Erdfallgefährdungskategorie 2** zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben in den Planungsbereichen kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Untergrund der **Planungsflächen in den Ortslagen Bergfeld (Nr. 1 und 2), Ehra (Nr. 1 bis 5), Brome (Nr. 1 bis 8), Brome-Wiswedel (Nr. 12), Tüla-Fahrenhorst (Nr. 1 bis 3), Tüla-Voitze (Nr. 9 und 10), Tiddische (Nr. 1 bis 3) und Tiddische-Hoitlingen (Nr. 4 bis 7)** liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht in diesen Planungsbereichen praktisch keine Erdfallgefahr (**Erdfallgefährdungskategorie 1** gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben in diesen Planungsbereichen verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und

nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

- Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 14.02.2019 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

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

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- Wir setzen voraus, dass mit den Flächeneigentümern bzw. Bewirtschaftern der Änderungsbereiche im Vorfeld einvernehmliche Abstimmungsgespräche hinsichtlich der Flächenumnutzungen geführt worden sind.
- Die sichere Erschließung der Flurstücke ist ein öffentlicher Belang. Sollten durch die Planumsetzungen Flächen vom Verkehrsnetz abgeschnitten werden, müssen Lösungen erarbeitet werden in welcher Art und Weise die Erschließung der Flurstücke zukünftig gesichert werden soll. Wird im Rahmen der Lösungsfindung über die Schaffung neuer Wege nachgedacht, müssen diese in Breite und Aufbau bzw. Tragfähigkeit den landwirtschaftlichen Maschinen und der Ackernutzung (z. B. Rübenabfuhr) gerecht werden.
- Wir regen an, dass Grünflächen grundsätzlich auch für Kompensationszwecke genutzt werden können, um hierdurch dem Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen entgegenzuwirken.

Mit Schreiben vom 21.01.2019 gibt **das Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg** folgende Hinweise:

Namens und im Auftrage der örtlichen Landwirtschaft, gleichfalls für den Dachverband der Berechnungsverbände im Landkreis Gifhorn - Körperschaft öffentlichen Rechts – deren Geschäftsführer der Unterzeichner ist, nehmen wir zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Im Bereich Hoitlingen ist im Nordwesten der Ortschaft die Erweiterung eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Es sollen erhebliche Flächen für die gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden.

Wir weisen darauf hin, dass die angrenzenden Flächen weiterhin genutzt werden. Die Bindungen verkehrlicher Art von der Feldhofverbindung dürfen durch die künftige Überplanung des Gebietes in keiner Weise eingeschränkt werden.

Es ist bei den zukünftigen näheren Planungen zu berücksichtigen, dass die Feldhofverbindungen mit allen in der heutigen Landwirtschaft üblichen Maschinen und Geräten auch mit Überbreiten durchgängig befahrbar bleiben.

Es ist zwingend erforderlich, dass die Feldhofverbindungen für diese Maschinen und Geräte jederzeit sichergestellt sind.

Bereits jetzt ist durch die von der Hauptstraße abzweigend nach Norden über den Mühlenweg und dann links Richtung Osten eine wesentliche Anbindung zu der angrenzenden Ackerflur. Diese Durchgängigkeit ist offen zu halten.

Es ist sicherzustellen, dass durch parkende Fahrzeuge der Verkehr nicht behindert wird.

- Kampfmittel

Mit Schreiben vom 21./22.01.2019 gibt **der LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** folgende Hinweise:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

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.

Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KHD 19 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf vom 04.06.2018 bis einschließlich 04.07.2018 durchgeführt.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.12.2018 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 31.01.2019 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen, insbesondere des Umweltberichtes, mitberücksichtigt.

6.3 Öffentliche Auslegungen

Die öffentliche Auslegung fand vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 statt. Aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 14.06.2019 mit Frist bis zum 19.07.2019 durchgeführt. Die im Rahmen der

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten teilweise zu redaktionellen Ergänzungen/Korrekturen der Begründung und der Planzeichnung sowie zur Ausnahme einer Teilfläche vom Feststellungsbeschluss.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens insgesamt vorgetragenen Äußerungen und Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Ergänzungen/Korrekturen in der Begründung und der Planzeichnung.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Samtgemeinde Brome die Flächendarstellungen in den Mitgliedsgemeinden an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bzw. die Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie geänderte Planungsvorstellungen anzupassen. Daneben werden für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren neue Bauflächen für die Eigenentwicklung der Gemeinden und die darüberhinausgehenden Entwicklungsaufgaben des Grundzentrums Brome, bzw. der Ortschaft Rühren mit grundzentralen Teilfunktionen, dargestellt.

Gleichzeitig ist vorgesehen, mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome nach Abschluss des Verfahrens neu bekannt zu machen in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt. Dabei wird Bezug genommen auf § 6 Abs. 6 BauGB. Insofern sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Mitgliedsgemeinden und Nachbargemeinden gebeten, die Darstellungen auf ihre Belange hin zu überprüfen und erforderliche Korrekturen und Hinweise auf ggf. erforderliche nachrichtliche Übernahmen mitzuteilen.

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der Flächennutzungsplan auf einer aktuellen digitalen Kartengrundlage dargestellt. Dabei wird zukünftig nur noch die Darstellung der überörtlichen Straßen und Hauptverkehrswege vorgenommen. Die darüber hinaus bisher dargestellten Straßen werden in die angrenzenden Flächendarstellungen einbezogen, ohne dass es dabei zu Nutzungsänderungen kommt.

Auf die Angabe des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung (mittlere Geschossflächenzahl) wird verzichtet. An Stelle der teilweise noch vorhandenen Darstellung von "Baugebieten" erfolgt zukünftig generell eine Darstellung als Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Samtgemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Groß-

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

raum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass alle Schutzgüter im Rahmen der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung nicht betroffen sind. Dies unter dem Gesichtspunkt, dass keine direkten Baurechte geschaffen und damit auch keine konkreten Eingriffe ermöglicht werden.

Im Rahmen zukünftiger baulicher Entwicklungen, die durch verbindliche Bauleitplanungen vorbereitet werden, ist in jedem Fall versiegelungsbezogen mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Weitere Eingriffsfolgen müssen jeweils konkret für die Einzelfälle ermittelt werden

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen bzw. im Rahmen der Baugenehmigung, wenn die konkrete Größe des planerisch vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt vorliegt.

Im Rahmen der Abwägung wurde eine Reihe von Stellungnahmen zu verschiedenen Themenkomplexen behandelt, deren Inhalt eine abschließende Entscheidung erforderlich machte.

Zunächst sind hier Stellungnahmen zu **naturschutzfachlichen Belangen** zu nennen.

Der **BUND** regte in seiner Stellungnahme an, auf die Darstellung der ehemaligen OHE-Trassen als Flächen für die Landwirtschaft zu verzichten, um so eine Vergrößerung der Agrarflächen in der ohnehin ausgeräumten Landschaft zu vermeiden und zwischenzeitlich (nach 30 Jahren) entstandene wertvolle Biotopstrukturen zu erhalten. Dem Einwand konnte einerseits nicht gefolgt werden, da durch die neue Darstellung deutlich gemacht wird, dass es sich nunmehr nach der Entwidmung nicht weiter um Flächen für Bahnanlagen handelt und planungsrechtlich eine Integration in die angrenzenden Wald- oder Ackerflächen zu bewirken. Gleichzeitig wird jedoch andererseits durch die Überlagerung dieser Darstellung mit der Festlegung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im gesamten SG-Gebiet außerhalb der Ortschaften sichergestellt, dass die entstandenen Biotopstrukturen erhalten bleiben und die Flächen zukünftig auch als Ausgleich für vorgenommene Eingriffe entwickelt werden können. Insoweit geht die Samtgemeinde hier mit der Auffassung des BUND konform.

Die **UNB des Landkreises Gifhorn** wies darauf hin, dass im Rahmen von Planungen detaillierte Erfassung von Arten, Biotoptypenkartierung und weitere Prüfungen sowie die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden, da durch den Flächennutzungsplan, welcher nur den Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden vorgibt, keinerlei Baurechte oder Eingriffsmöglichkeiten geschaffen werden und der Gesetzgeber auf dieser Ebene eine Prüfung anhand vorhandener und allgemein zugänglicher Informationen und nach Aktenlage vorsieht. Dies ist erfolgt. Eine Prüfung im Detail erfolgt zukünftig im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, die auch entsprechende Baurechte und somit Eingriffsmöglichkeiten schafft.

Weiterhin wurden Stellungnahmen aus der Sicht der **Landwirtschaft** behandelt.

So hatte die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** allgemeine Hinweise zu den Belangen der Landwirtschaft gegeben, auf die in der Begründung eingegangen wurde. Darüber hinaus wurden Hinweise auf viehhaltende Betriebe und Beregnungsbrunnen

und problematische Nachbarschaften abgegeben und die Darstellung von gemischten Bauflächen in der Nachbarschaft zu Betrieben gefordert. Diesen Vorschlägen konnte nicht gefolgt werden, da zum einen technische Belange (z.B. Beregnungsbrunnen) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen sind und zum anderen die Ausweisung von gemischten Bauflächen anstelle von Wohnbauflächen nicht der von der Samtgemeinde geplanten Nutzung entspricht und unter rechtlichen Gesichtspunkten - lediglich unter dem Aspekt der Tolerierung höherer Lärm- oder Geruchsmissionen- auch gar nicht zulässig wäre. Dies gilt insbesondere für bestehende Gemengelagen mit der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg hatte für eine Teilfläche in Wiswedel die Darstellung einer gemischten Baufläche anstelle einer Wohnbaufläche zum Schutz eines bestehenden Betriebes mit Viehhaltung gefordert. Diesem Vorschlag wurde nicht gefolgt, da sich südlich des landwirtschaftlichen Betriebes bereits jetzt schutzwürdige Wohnbebauung befindet, weshalb davon auszugehen ist, dass durch eine in weiterer Entfernung befindliche Wohnbaufläche keine größeren als die bisher vorhandenen Immissionsschutzkonflikte ausgelöst werden. Das Abweichen von der geplanten Wohnbaufläche (W) zugunsten einer gemischten Baufläche (M) entspricht darüber hinaus nicht der von der Gemeinde geplanten Nutzung und ist unter rechtlichen Gesichtspunkten -lediglich unter dem Aspekt der Tolerierung höherer Lärm- oder Geruchsmissionen- auch gar nicht zulässig.

Aus der Sicht der **Regionalplanung** wurde vom **Regionalverband Großraum Braunschweig** dargelegt, dass die Sonderbaufläche "Einzelhandel" im Flecken Brome überdimensioniert und entsprechend zu reduzieren ist. Dieser Forderung wurde im Rahmen der Abwägung gefolgt. Die Fläche wurde, soweit sie nicht für die aktuell durch den Flecken Brome zur Ansiedlung vorgesehenen Betriebe benötigt wird, vom Feststellungsbeschluss ausgenommen und bleibt somit Fläche für die Landwirtschaft.

Weitere Stellungnahmen wurden zu dem Thema **Gewerbebetriebe** abgegeben.

So wies die **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade** auf insgesamt 2 Handwerksbetriebe in Hoitlingen und einen Gewerbebetrieb in Voitze hin, in deren Nachbarschaft in geringem Umfang Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs in den Ortslagen geplant sind und forderte die Ausweisung von gemischten Bauflächen anstelle der Wohnbauflächen zum "Schutz" der Betriebe und der Anwohner. Dieser Forderung wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt.

Die Handwerksbetriebe sind in einer gemischten Baufläche angesiedelt, in deren Geltungsbereich gemäß §§ 5 und 6 BauNVO u. a. auch sonstige Gewerbebetriebe bzw. das Wohnen (im Mischgebiet allgemein zulässig) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Das Nebeneinander von Wohnbaufläche und gemischter Baufläche stellt üblicherweise eine verträgliche Nutzungsabstufung dar. Da beide Handwerksbetriebe bereits jetzt unmittelbar an schutzwürdige Wohnbebauung angrenzen, ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine größeren als die bisher vorhandenen Immissionsschutzkonflikte ausgelöst werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine gewachsene Gemengelage handelt, innerhalb derer eine gegenseitige Rücksichtnahme im zumutbaren Umfang zu erfolgen hat

Unabhängig davon ist die Darstellung von erkennbar ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Flächen, wie beispielsweise in der Lindenstraße, als Mischbaufläche (M) oder Mischgebiet (MI), allein um zusätzliche Schallbelastungen der Nachbarschaft zu lassen zu können, planungsrechtlich nicht zulässig und kann schon aus diesem Grunde nicht erfolgen.

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Auch der angesprochene Gewerbebetrieb befindet sich innerhalb eines im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) oder gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereiches. In der direkten Umgebung bestehen teilweise rechtskräftige Bebauungspläne, die eingeschränktes Dorfgebiet (Wohnen ohne Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben) oder Kleinsiedlungsgebiet festsetzen. Direkt südlich angrenzend an den Betrieb befinden sich Wohnhäuser. Es handelt sich um eine gewachsene Gemengelage, innerhalb derer eine gegenseitige Rücksichtnahme im zumutbaren Umfang zu erfolgen hat. Da die neue Wohnbaufläche einen Mindestabstand von 70 m (45m Entfernung von den Flächen des Landhandels zuzüglich mind. 25 m Waldabstand der Bauflächen) einhalten wird und damit deutlich weiter entfernt liegt, als die bisher vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, ist ein über den aktuellen Status Quo hinausgehendes durch die Planung verursachtes Konfliktpotential nicht zu erkennen.

Zu dem bereits genannten Gewerbebetrieb wurde auch von **Dritten** vorgetragen, dass die Darstellung einer Wohnbaufläche wie vorgesehen zu Einschränkungen des Betriebes führen würde und daher ganz entfallen sollte. Diesem Vortrag wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt. Die Begründung hierzu entspricht der bereits ausgeführten zur Stellungnahme der **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade**.

Die in den o.a. aufgeführten Stellungnahmen integrierte Stellungnahme der **Kreis-handwerkerschaft Braunschweig –Gifhorn** zu diesem Thema wurde in gleicher Weise beschieden.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 26.09.2019 durch den Rat der Samtgemeinde Brome unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Samtgemeinde Brome beschlossen.

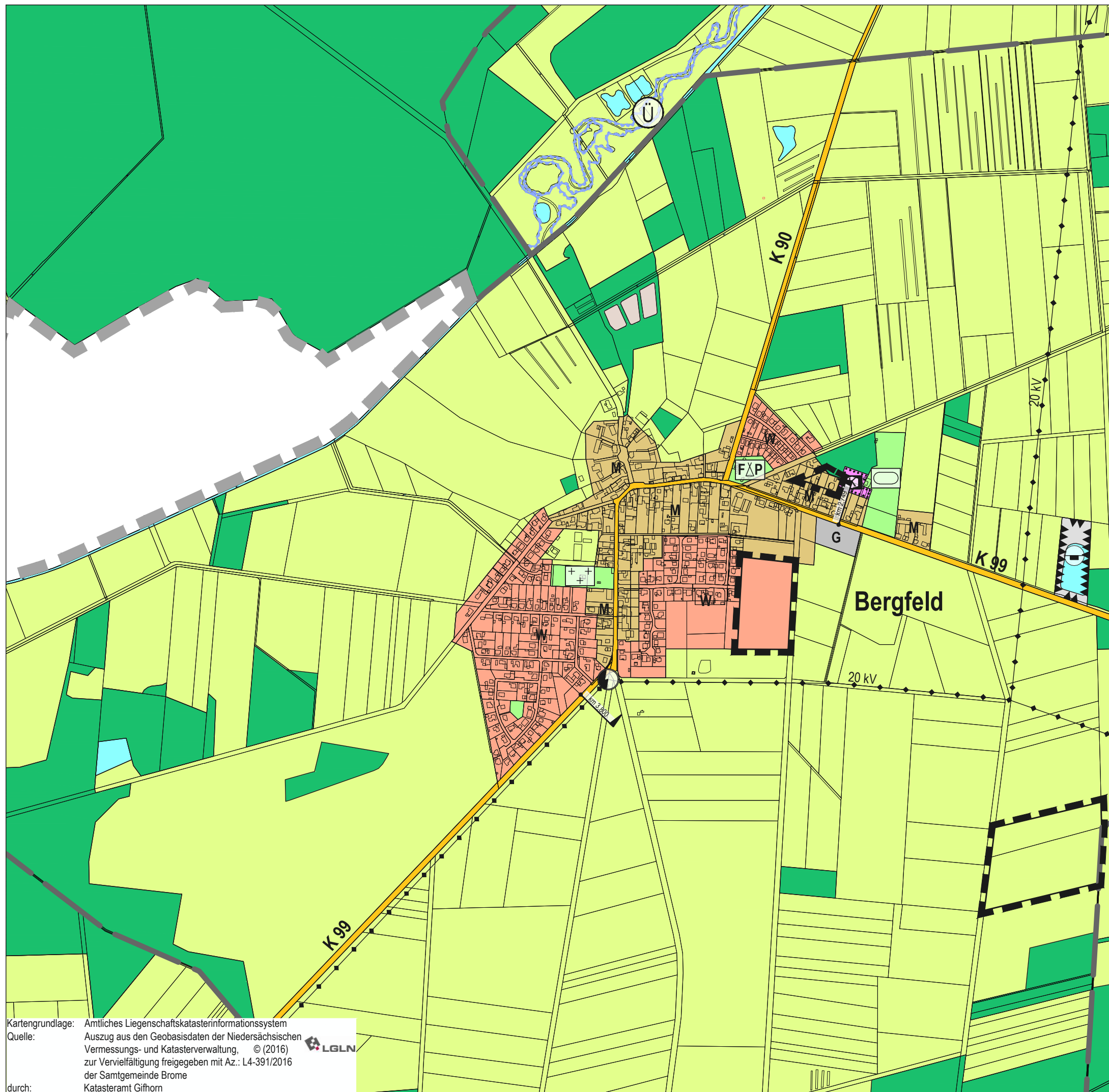
Brome, den 19.11.2020

Samtgemeinde Brome
Die Samtgemeindebürgermeisterin
gez. Peckmann
(Samtgemeindebürgermeisterin)

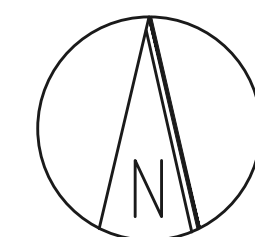
Siegel

Samtgemeinde Brome

Flächennutzungsplan
Digitalisierung
inklusive 50. Änderung



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2016) zur Vervielfältigung freigegeben mit Az.: L4-391/2016 der Samtgemeinde Brome
durch: Katasteramt Gifhorn



M 1:10.000

Bergfeld
Gemeinde Bergfeld

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Samtgemeinde Brome, vertreten durch ihren Samtgemeindebürgermeister Wieland Bartels, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome

und

der Gemeinde Bergfeld, vertreten durch ihren Bürgermeister Ralf Michel, Hauptstraße 11, 38467 Bergfeld

und

dem Flecken Brome, vertreten durch ihren Bürgermeister Lothar Hilmer, Bahnhofstraße 36, 38465 Brome

und

der Gemeinde Ehra-Lessien, vertreten durch ihren Bürgermeister Jörg Böse, Bromer Straße 1, 38468 Ehra-Lessien

und

der Gemeinde Parsau, vertreten durch ihre Bürgermeisterin Kerstin Keil, Hauptstraße 21, 38470 Parsau

und

der Gemeinde Rühren, vertreten durch ihren Bürgermeister Theo Bossert, Schützenplatz 1, 38471 Rühren

und

der Gemeinde Tiddische, vertreten durch ihren Bürgermeister Daniel Krause, Am Sportplatz 11, 38473 Tiddische

und

der Gemeinde Tülau, vertreten durch ihren Bürgermeister Martin Zenk, Teichstraße 3, 38474 OT Voitze.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Brome für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Der Samtgemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes am 15.12.2022 gefasst. Der Flächennutzungsplan ist die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen durch die einzelnen Gemeinden im Rahmen ihrer eigenen Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

(2) Grundlage der Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Brome ist das als Anlage beigefügte Konzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Büros für Stadtplanung Partnerschaft mbB Dr. Ing. W. Schwerdt, das von der Samtgemeinde unter Beteiligung der Gemeinden aufgestellt wurde.

§ 2 Flächenanteile

(1) Grundlage des Konzeptes ist, einen Anteil von 2 % der Fläche der jeweiligen Gemeinde für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auszuweisen.

(2) Die Gemeinde Ehra-Lessien hat im Rahmen des Konzeptes von ihrem rechnerischen 2 % - Anteil insgesamt 50 ha an die anderen Gemeinden abgegeben, weil sie in ihrem Gebiet einen Schwerpunkt für die Zulassung erneuerbarer Energien bei Windkraftanlagen sieht und aufgrund der in ihrem Gebiet geplanten Autobahn A 39 mit einem zusätzlichen Anteil an gesetzlich privilegierten Freiflächen-Photovoltaikanlagen rechnet. Diese 50 ha wurden im Rahmen des Konzeptes anteilig auf die anderen Gemeinden verteilt.

(3) Daraus ergeben sich die folgenden Flächenanteile für Freiflächen-Photovoltaikanlagen der einzelnen Gemeinden:

- Gemeinde Bergfeld: 24,80 ha
- Flecken Brome: 85,73 ha
- Gemeinde Ehra-Lessien: 62,17 ha
- Gemeinde Parsau: 68,58 ha
- Gemeinde Rühren: 72,24 ha
- Gemeinde Tiddische: 39,25 ha
- Gemeinde Tülau: 55,02 ha.

(4) Die endgültigen Anteile der im Flächennutzungsplan für das Gebiet jeder Gemeinde festgesetzten Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der Gesamtfläche im Samtgemeindegebiet stellt das Planungsbüro für jede einzelne zusammenhängende Sondergebietsfläche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Flächennutzungsplanänderung fest. Die Samtgemeinde übermittelt die Anteile an die Gemeinden.

§ 3 Grundsätze der Bauleitplanung

(1) Die Gemeinden entscheiden im Rahmen ihrer gesetzlichen Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 BauGB), ob, wann und mit welchem Umfang sie auf Grundlage des Flächennutzungsplans Sondergebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Bebauungsplänen festsetzen.

(2) Inhalt des in § 1 Abs. 2 genannten Konzeptes ist eine Höchstgrenze der einzelnen im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzten Eignungsgebiete von 30 ha, auch wenn die im Flächennutzungsplan festgesetzten Sonderbauflächen größer sind. Sondergebiete mit einer größeren Fläche als 30 ha sind möglich, wenn diese intern durch ein raumgliederndes Konzept etwa durch Grünflächen und Wege mit Begleitgrün als Korridor gegliedert werden. Die Gemeinderäte der Gemeinden haben das in der Anlage beigefügte Konzept beschlossen. Die in § 2 Abs. 3 genannten Flächenanteile, die Höchstgrenze und die Voraussetzung ihrer Überschreitung nach den vorstehenden § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sind daher als städtebauliches Entwicklungskonzept Abwägungsmaterial bei der Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne durch die einzelnen Gemeinden (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

§ 4 Kostentragung

(1) Die Samtgemeinde finanziert die in § 1 genannten Flächennutzungsplanänderung vor.

(2) Die Samtgemeinde wird die tatsächlichen Kosten der Flächennutzungsplanänderung einschließlich des in § 1 Abs. 2 genannten Konzeptes (Vergütung des Planungsbüros nach HOAI, ggf. erforderliche Fachgutachten, nachgewiesene Sachkosten und Auslagen der Samtgemeinde etwa für Vervielfältigungen und Bekanntmachungen) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der in § 1 Abs. 1 genannten Flächennutzungsplanänderung ermitteln und den Gemeinden gemeinsam mit der Flächenaufstellung gem. § 2 Abs. 4 übermitteln.

(3) Die Gemeinden verpflichten sich, die anteiligen in § 4 Abs. 2 genannten Kosten der im Flächennutzungsplan festgesetzten Sonderbauflächen an die Samtgemeinde zu erstatten, wenn sie diese durch Bebauungspläne umsetzen. Maßgeblich sind die auf die jeweilige Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan entfallenden Kosten, auch wenn die Gemeinde im Bebauungsplan eine geringere Fläche sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Die Kostenerstattung ist fällig innerhalb von 1 Monat nach dem Satzungsbeschluss des jeweiligen Bebauungsplanes der Gemeinde. Wenn im Bebauungsplangebiet eine Baugenehmigung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen gem. § 33 BauGB erteilt wird, ist die Kostenerstattung innerhalb von 1 Monat nach Erteilung der Baugenehmigung fällig.

§ 5 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, sind sich die Beteiligten einig, dass der Vertrag im Übrigen wirksam bleibt. Die Beteiligten werden anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung eine wirksame Regelung treffen, die dem ursprünglich Gewolltem am nächsten kommt.

Brome, den

Wieland Bartels, SG Brome

Bergfeld, den

Ralf Michel, Gemeinde Bergfeld

Brome, den

Lothar Hilmer, Flecken Brome

Ehra-Lessien, den

Jörg Böse, Gemeinde Ehra-Lessien

Parsau, den

Kerstin Keil, Gemeinde Parsau

Rühen, den

Theo Bossert, Gemeinde Rühen

Tiddische, den

Daniel Krause, Gemeinde Tiddische

Tülau, den

Martin Zenk, Gemeinde Tülau