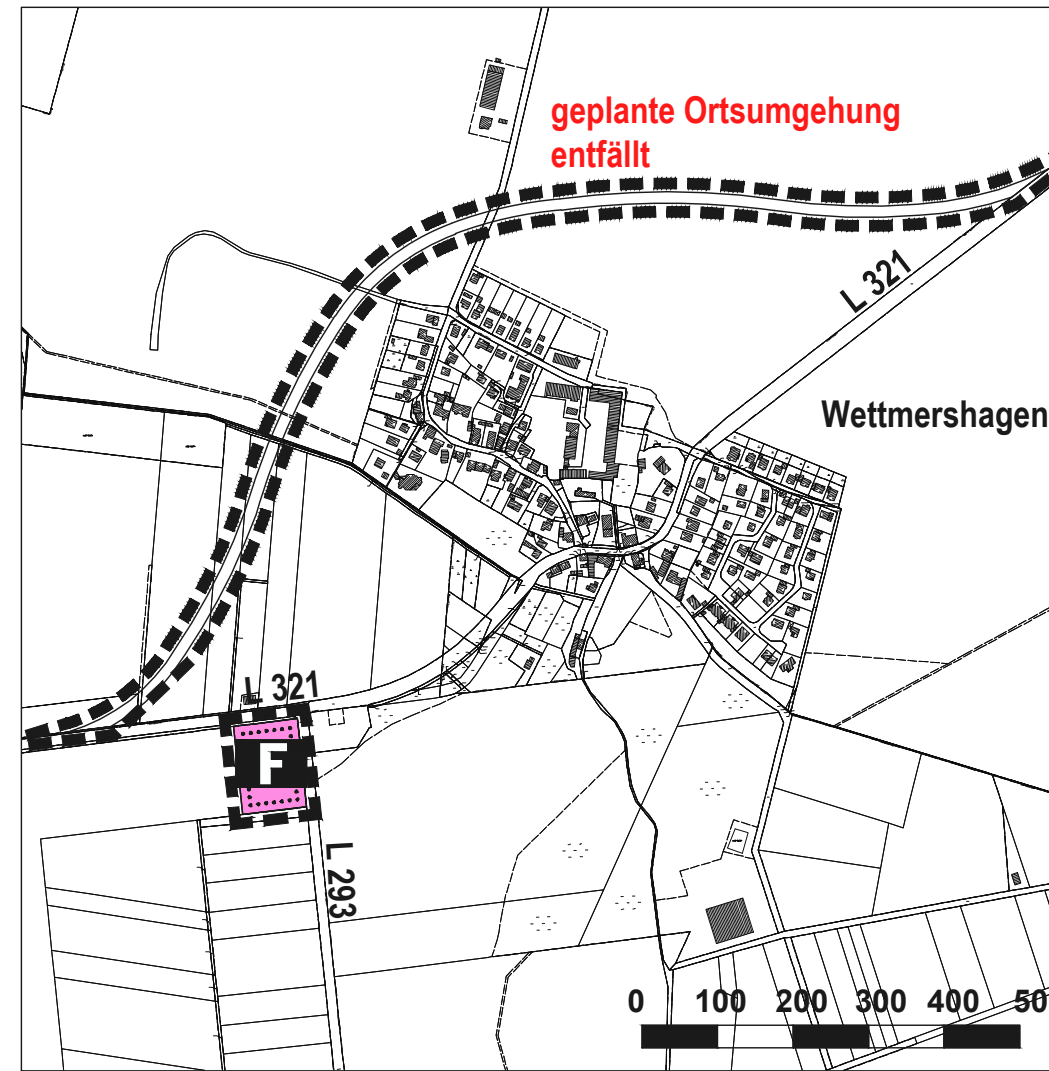


Planzeichenerklärung (BauNVO 2023; PlanZV)

Art der baulichen Nutzung	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Sonstige Planzeichen
<p>W Wohnbauflächen</p> <p>G Gemischte Bauflächen</p> <p>S Sonderbauflächen</p> <p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <p>F Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>K Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>F Feuerwehr</p> <p>S Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen SH = Schießstand HB = Hallenbad</p> <p>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</p> <p>B Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen</p> <p>S Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>E Elektrizität</p>	<p>—●— Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten KV = Hochspannungsleitung</p> <p>—○— Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten</p> <p>Grünflächen</p> <p>■ Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmungen:</p> <p>+ Friedhof</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>— Wasserflächen</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</p> <p>••• Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>ND Naturdenkmal</p>	<p>⊗ Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nr.</p> <p>□ Grenze der Samtgemeinde Isenbüttel</p> <p>□ Lage des Änderungsbereichs der 44. Änderung</p>

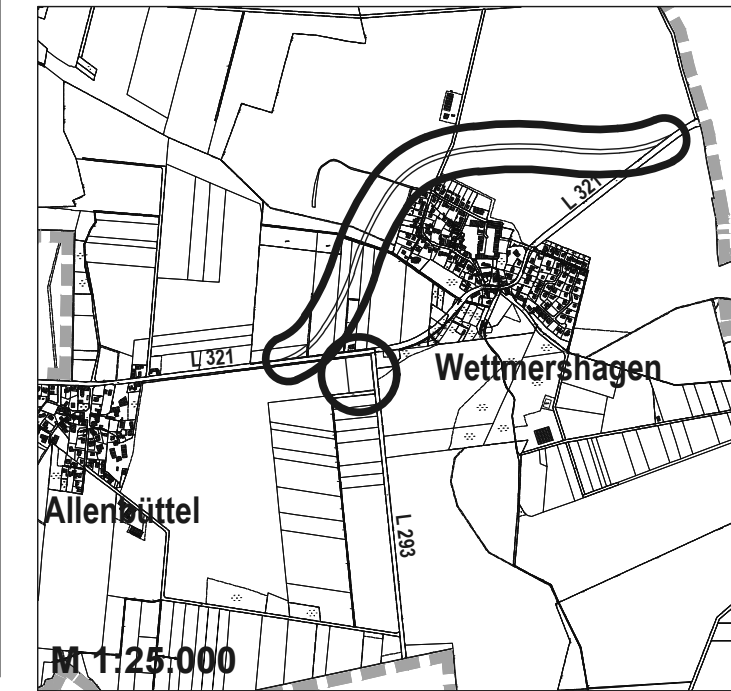


Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

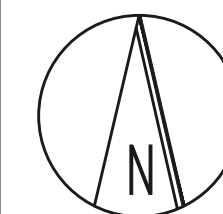
© (2019) LGLN

Samtgemeinde Isenbüttel

Flächennutzungsplan 44. Änderung



M 1:25.000



M 1:10.000
im Original

Wettmershagen

Stand: § 3 (1)/ § 4 (1) BauGB

44. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel hat eine Fläche im östlichen Bereich des Samtgemeindegebietes zum Ziel. Für den südwestlichen Quadranten der Kreuzung der Landesstraßen L 321 und L 293 soll die Errichtung einer Feuerwehr für die in der Calberlaher Mitgliedsgemeinde liegenden Ortsteile Wettmershagen und Allenbüttel planungsrechtlich vorbereitet werden. Zu diesem Zweck werden auf ca. 1,0 ha Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ erstmalig dargestellt. Bisher war der Bereich vollständig als Flächen für die Landwirtschaft in den Darstellungen enthalten.

Des Weiteren wird die nachrichtliche Übernahme einer geplanten Umgehung der Ortslage Wettmershagen nicht weiter in den Darstellungen geführt, da diese nicht länger verfolgt wird.

Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Dieser sollte grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Mit Hinblick auf die nutzungsbedingt erforderliche, gute Verkehrsanbindung und häufige Konfliktproblematik mit Wohnnutzungen, hält die Samtgemeinde die Planung und Lage der Bebauung aber im vorliegenden Fall für angemessen.

Die Änderungsfläche ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, standortbezogenen Ertragspotentials enthalten. Da es sich hierbei, mit einer Ackerzahl/ Ackerzahl von 42/ 45, allerdings nicht um besonders bonitäre bzw. fruchtbare Böden im Sinne wertvoller Agrarflächen handelt, weicht die Samtgemeinde in diesem Fall nachvollziehbarerweise von dem hier formulierten Grundsatz der Raumordnung ab, um die Realisierung einer Feuerwehr zu ermöglichen. Des Weiteren kommt der Planungsträger mit vorliegender Änderung der Aufgabenstellung nach, die Infrastrukturen und kommunalen Vorsorgeeinrichtungen anhand der vorhandenen und zukünftig absehbaren Bedürfnisse bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Andere Beschränkungen der Flächen durch die Raumordnung oder übergeordnete Rechtssetzungen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Die Darstellung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ verfolgt dabei die planerische Intention, das Areal nur für diese Nutzung und nicht generell für eine Bebauung freizugeben. Die Inanspruchnahme soll dabei gezielt auf den gewählten Nutzungszweck beschränkt werden.

Es ist im Zuge der Planumsetzung mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen, da es zu einer erstmaligen baulichen Inanspruchnahme im Rahmen von Versiegelungen kommen wird. Es ist anzunehmen, dass diese Überbauung nutzungsbedingt auch sehr weitreichend ausfallen wird. Zum jetzigen Zeitpunkt existieren allerdings keine Informationen, die darauf hindeuten, dass die planbedingten Eingriffe nicht durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Da aktuell das konkrete bauliche Ausmaß der Anlage nicht abgeschätzt werden kann, ist eine abschließende Beurteilung nicht möglich, ob die Kompensation nicht sogar vollständig im Änderungsbereich erfolgen kann. Die Beurteilungsgrundlage wird im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens durch naturschutzfachliche Untersuchungen ergänzt, die bereits beauftragt sind und im Frühjahr 2024 stattfinden werden. Die konkrete Abarbeitung des Naturschutzes und von erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die Erschließung des Grundstücks kann nur direkt aus dem klassifizierten Straßennetz der angrenzenden Landesstraßen vorgenommen werden. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen ist hierfür die Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers erforderlich. Die Planung

wird daher im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Zur Ausarbeitung der Beurteilungsgrundlage für ggf. erforderliche verkehrsrechtliche Maßnahmen wurde bereits eine Verkehrszählung durchgeführt.

Es ist im Zuge der Realisierung versiegelungsbedingt ebenfalls eine Erhöhung der abfließenden Menge Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich nicht auszuschließen. Sollte es nicht möglich sein, dass zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den verbleibenden Freiflächen zur Versickerung zu bringen, sind entsprechende Maßnahmen der Bewirtschaftung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen, sollte eine über das bestehende Maß hinausgehende Einleitung in die Vorflut nicht möglich sein.

Die Standortwahl für das Vorhaben erfolgte – wie bereits erwähnt – auch aufgrund immissionsschutzrechtlicher Erwägungen. Es ist mit Hinblick auf die gegenüberliegende, sensible Friedhofsnutzung davon auszugehen, dass durch die Alarmfahrten und die reguläre Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu wahrenen Pietät eintreten. Daneben ist auf die soziale Adäquanz zu verweisen, die bei Einrichtungen der Gefahrenabwehr und Lebensrettung zum Tragen kommt.