

Samtgemeinde Oderwald

11. Änderung

des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Samtgemeinde Oderwald
Dahlgrundsweg 5
38 312 Börßum

Landkreis Wolfenbüttel
Land Niedersachsen

Planverfasser: Ingenieurbüro Kuhn + Partner
Hermann-Blenk-Straße 18
38 108 Braunschweig

Stand 08/2012

Präambel und Ausfertigung des Flächennutzungsplanes ¹⁾

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde / Stadt / Samtgemeinde ²⁾ diesen Flächennutzungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (.... Blätter) ³⁾ und den nach- / neben- / oben stehenden ²⁾ textlichen Darstellungen, beschlossen:

.....
.....
....., den,
.....

(Ober-) Bürgermeisterin / (Ober-) Bürgermeister
Samtgemeindebürgermeisterin / Samtgemeindebürgermeister

(Siegel)

¹⁾ Die Präambel ist bei Änderungen oder Ergänzungen bzw. bei der Aufhebung sinngemäß zu fassen.

²⁾ Nichtzutreffendes streichen.

³⁾ Ggf. einsetzen.

Planunterlage Flächennutzungsplan

Kartengrundlage: AK 5 Rasterdaten
Maßstab 1 : 5.000

Stand:
© Niedersächsische Vermessungs- und
Katasterverwaltung

Herausgebervermerk: Herausgegeben von der LGLN – Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Diese Karten sind gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

(vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)).

Planverfasser / in

Der Flächennutzungsplan / Bebauungsplan ⁵⁾ wurde ausgearbeitet von

.....
.....

Planverfasser / in

¹⁾ Bei Verwendung der Amtlichen Karte 1: 5.000.

²⁾ Bei Verwendung der Topographischen Karte 1 : 25.000.

³⁾ Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich nicht auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.

⁴⁾ Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

⁵⁾ Nichtzutreffendes streichen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde / Stadt / Samtgemeinde / Samtgemeindeausschuss ²⁾ hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1. 1BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

....., den
.....
.....³⁾

Öffentliche Auslegung ⁴⁾

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde / Stadt / Samtgemeinde / Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB ²⁾ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., den
.....

Teil C – Begründung

Samtgemeinde Oderwald

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Vorbemerkung

1.1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oderwald erfolgt im Auftrag der Samtgemeinde Oderwald.

Die 11. Änderung umfasst Flächen in der Mitgliedsgemeinde Heiningen der Samtgemeinde Oderwald. Für die Bereiche der Gemeinde Achim, Börßum, Dorstadt, Cramme, Flöthe, Heiningen und Ohrum sind keine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wesentlichen erforderlich, um unter Beachtung landesplanerischer Zielvorgaben den gewachsenen bzw. aktuellen Flächenansprüchen nach Wohnbauland für altersgerechtes Wohnen nachzukommen. Auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten wurde versucht, die Vorstellung der Samtgemeinde mit den Zielstellungen der Raumordnung und der Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen.

1.2. Bisherige Verfahren des Flächennutzungsplanes

- Urfassung des Flächennutzungsplanes, rechtswirksam am 17.09.1985

-1. Änderung: Änderungen in den Gemeinden Achim, Bornum, Börßum, Kalme und Ohrum;

Ausweisung von Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für die Landwirtschaft, rechtswirksam am 12.10.1989

-2. Änderung: Änderungen in allen Mitgliedsgemeinden,

Ausweisung von Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Sportanlagen, Flächen für die Landwirtschaft, (Bauflächen ca. 55 ha), rechtswirksam am 28.06.1995

-3. Änderung: Ausweisung von Standorten für Windenergieanlagen, rechtswirksam am 07.04.1999

-4. Änderung: Änderungen in den Gemeinden Achim, Börßum, Cramme, Dorstadt, Flöthe und Ohrum,

Ausweisung von Wohnbauflächen (Bauflächen ca. 16 ha), rechtswirksam am 07.10.1999

-5. Änderung: Ausweisung von Standorten für Windenergieanlagen

Entfall und Neu-ausweisung von Wohnbaulandflächen in Cramme, rechtswirksam am 10.08.2000.

-6. Änderung: Änderungen in den Gemeinden Achim, Börßum, Cramme, Flöthe, hier Klein Flöthe, Heiningen und Ohrum

Ausweisung von Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen , Gewerbliche Bauflächen, (Bauflächen ca. 11,12 ha), Grünflächen/Ortsrand (1,29 ha) und Flächen für die Landwirtschaft (11,52 ha), rechtswirksam am 18.10.2007

-7. Änderung: Ausweisung von Standorten für Windenergieanlagen in der Gemarkung Achim, rechtswirksam am 18.10.2007.

-8.Änderung: Ausweisung von Wohnbaufläche in Flöthe, hier Groß Flöthe

-9.Änderung: Ausweisung des Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ in Börßum

-10.Änderung: Ausweisung des Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ in Börßum mit zusätzlichen Flächen

1.3. Grundlagen des Planes

Der Plan basiert auf:

-Abstimmung der Zielstellungen mit der Samtgemeinde Oderwald, den Mitgliedsgemeinden und deren Einwohner

-Städtebaurecht: Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen daraus sind:

-das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004, BGBl.I S 1359)

-die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

-die Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990

-Raumordnung: Der Flächennutzungsplan ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnung und des Landes und der Region anzupassen. Instrumente der Raumordnung sind:

-das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP)

-das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig von 2008.

-Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel von 1997 sowie Teilfortschreibung 2005, LK Wolfenbüttel

-Strukturkonzept Flächennutzung und Bebauungsvorschläge der Samtgemeinde Oderwald 06/1993

-Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Nutzung der Flächen des Gemeindegebietes dar. Er bereitet somit die städtebauliche Entwicklung vor. Der Flächennutzungsplan dient als Grundlage für Bebauungspläne, die als verbindliche Bauleitpläne die städtebauliche Ordnung verbindlich festlegen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf das nördliche Wohngebiet der Gemeinde Heiningen zwischen den Straßen „Am Inselteich“ und „Im Kötterhagen“. Im geltenden Flächennutzungsplan – Fassung 1985 – ist dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Umgrenzt wird diese Grünfläche von allgemeinen Wohnbauflächen.

Desweiteren soll in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einem Waldstück nordwestlich von Heiningen die Sonderfunktion „Ruheforst“ zukommen.

Beide Gebiete sind im beigefügten Änderungsplan gekennzeichnet.

3. Planungsanlass

Grundsätzlich besteht der Wunsch der Gemeinde nach Bereitstellung von Wohnbaufläche, um junge Bevölkerung im Ort zu halten und damit der Vergreisung der Ortschaft entgegenzuwirken und dörfliches Leben aufrechtzuerhalten. Die zumeist alten Bausubstanzen wirken nicht attraktiv und führen zum Abzug der gerade jungen Bevölkerung.

Mit dem Bebauungsgebiet „Hopfengarten“ soll ein attraktives Wohngebiet von 0,9 ha entstehen. Der besondere Charme des Bebauungsgebietes liegt in der naturnahen Einbindung des Dorfes und der möglichen, gestalterischen Grüneinfassung solcher Wohngrundstücke. Ein weiterer besonderer Aspekt hierbei ist auch die Nutzung der in

unmittelbarer Nähe befindlichen Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. der nordöstlich angrenzende Spielplatz.

Der Ruheforst mit 15 ha im angrenzenden Waldstück wird zu Teilen bereits genutzt und soll in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen werden. Ein Ruheforst bietet den Anwohnern der Gemeinde einen naturnahen Rückzugsort und die Möglichkeit einer anonymen Bestattung in Nähe ihres Heimatortes.

Planinhalt

Das Bebauungsgebiet „Hopfengarten“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen. Der Ruheforst ist als Waldgebiet mit der Sonderfunktion „Friedhof, Ruheforst“ darzustellen.

4. Strukturkonzept der Samtgemeinde Oderwald

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2008 für den Großraum Braunschweig, das auf dem Landesraumordnungsprogramm LROP aufbaut, sind die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Oderwald eingestuft:

- Börßum als zentraler Ort in Nachbarschaft von Ober- und Mittelzentren als Grundzentrum, der in den ländlich strukturierten Bereichen Versorgungsfunktionen übernimmt
- Andere Mitgliedsgemeinden ohne Zuordnung eines zentralen Ortes mit zentraler Funktion, somit ohne besondere Funktionszuweisung, ländlich strukturiert

Bevölkerungsentwicklung

Für die Gebietseinheit Heiningen und für die Samtgemeinde Oderwald weist das RROP 2008 folgende Daten zur Einwohnerentwicklung aus (Tab II.1 der Begründung, Quelle: NLS-Online 2007, Berechnungen und Darstellungen ZGB)

	Heiningen	SG Oderwald
Einwohner (Stand 31.12.2006)	716	7.207
Bevölkerungsentwicklung 2001 – 2006:		
absolut:	-41	-164
relativ:	- 5,4 %	- 2,2 %
durchschnittlich pro Jahr:	- 1,1 %	- 0,4 %
Katasterfläche im km ² (Stand 31.12.2006)	8,4	89,0

Der Trend zeigt eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Oderwald und der Gemeinde Heiningen.

5. Wasser und Bodenschutz

5.1. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Verbindliche Grundlage für diese Flächennutzungsplanänderung sind die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete in Niedersachsen. In der Ortschaft Heiningen ist ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Der schadlose Abfluss des Wassers mit Nutzungseinschränkungen und Nutzungsverböten (von Bebauung freizuhalten) ist zu gewährleisten. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnflächen liegen im Grenzbereich eines solch gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Das Überschwemmungsgebiet ist von der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5.2. Natürliche Überschwemmungsgebiete

In Zusammenarbeit des NIWKN und der unteren Wasserbehörden sind die Hochwassergebiete für den Großraum Braunschweig bestimmt wurden.

Grundsatz der Raumordnung für den Großraum Braunschweig ist, im Binnenland u. a. durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen für den vorsorgenden Hochwasserschutz zu sorgen. Mit der Neuaufstellung des Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 ist der Vorbeugende Hochwasserschutz auf der Ebene der Regionalplanung auf der Grundlage des Hochwasserschutzgesetzes (HWG), das am 10.05.2005 in Kraft getreten ist, weiter ausgearbeitet worden, um den gestiegenen Anforderungen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz sind in Zusammenarbeit mit den unteren Wasserbehörden und – soweit möglich – unter Einbeziehung der Unterhaltungsverbände bestimmt worden. Insofern kann mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass es sich bei den in der Zeichnerischen Darstellung für den Hochwasserschutz getroffenen Gebietsfestlegungen um Überschwemmungsgebiete i.S.v. § 31 b Abs. 1 WHG handelt. Ob diese Gebietskulisse auch die Notwendigkeit einer förmlichen Festsetzung als Überschwemmungsgebiet nach § 31 b Abs. 2 WHG besteht, ist letztendlich von den für den

Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden (NLWKN bzw. untere Wasserbehörde) zu entscheiden.

Für den östlichen Bereich der Ortslage von Heiningen wurde entlang der Warne ein Überschwemmungsgebiet HQ100 ausgewiesen.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt zur Hälfte innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes, auch bereits vorhandene Bebauung ist betroffen.

Der Einstufung als überschwemmungsgefährdet kommt primär eine Warnfunktion zu. Um dieser Warnfunktion gerecht zu werden, ist es erforderlich, die überschwemmungsgefährdeten Gebiete in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen kann aus baurechtlicher Sicht grundsätzlich die kommunale Planung in vollem Umfange ausgeübt werden. Die Festlegung dient dazu, private und öffentliche Planungsträger die potentiellen Gefährdungen (evtl. trotz vorhandener Hochwasserschutzmaßnahmen) deutlich zu machen. Überschwemmungsgefährdete Gebiete können überflutet werden, sind jedoch ausgehend vom statistisch alle 100 Jahre auftretenden Bemessungshochwasser hochwassersicher.

Auf dem jetzigen Kenntnisstand wird der als „überschwemmungsgefährdet“ dargestellte Bereich in Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung („Am Inselteich“; „Im Kötterhagen“) als mit weiteren Bauflächen überplanbarer Bereich eingeschätzt.

In Bezug auf den vorbeugenden Hochwasserschutz wird empfohlen, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Hinweise zur Überschwemmungsgefährdung aufzunehmen wie beispielsweise

- Hinweis auf mögliche Gefährdung, Möglichkeit der Inanspruchnahme als Rückhaltefläche
- Vorrichtungen gegen Überschwemmung: Aufschüttung/Auffüllung im Bereich der Bebauung
- Einrichten von Ausgleichsflächen
- Umsetzung hochwasserangepasster Bauweisen
- Nutzungseinschränkungen.

Eine weiterführende Beurteilung soll nach Vorlage weiterer, zukünftig zu erwartender Daten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen erfolgen.

5.3. Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen nicht festgesetzt.

5.4. Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich als Oberflächengewässer die Warne in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

Erschließungen über Gewässer sind grundsätzlich zu vermeiden. Werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Erschließungen über Gewässer in Ausnahmefällen unvermeidbar, sind diese über Brückenbauwerke vorzunehmen. Hierfür sind wasserrechtliche Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.5. Regenrückhaltung

Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, soll das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken belassen werden (Versickerung/ Rückhaltung auf dem Grundstück oder Zuführung zum häuslichen Wassergebrauch/ Regentonne).

Sind vorhandene Bodenverhältnisse für eine Versickerung nicht oder nur teilweise geeignet und ist demzufolge eine Regenwasserkanalisation erforderlich, ist vorrangig die Möglichkeit einer Anlage von Regenrückhaltebecken zu prüfen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

5.6. Bodenschutz

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die einzelnen Geltungsbereiche in Bezug auf Altlasten mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Hierbei sind auch die Flächen in Gewässernähe in Bezug auf Schwermetallbelastungen zu beurteilen.