

*Betreff:***114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig, "Okeraue"  
Stadtgebiet zwischen Celler Heerstraße, Im Kirchkamp und Okeraue  
Planbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

12.09.2016

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

*Sitzungstermin*

19.10.2016

*Status*

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

25.10.2016

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

01.11.2016

Ö

**Beschluss:**

„1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß Anlage 3 zu behandeln.

2. Für das oben bezeichnete Stadtgebiet wird die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der anliegenden Fassung beschlossen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 2 Nr. 2, wonach ausschließlich der Rat für die abschließende Entscheidung über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zuständig ist.

**Inhalt und Verfahren**

Dem beiliegenden Änderungsplan und der Begründung mit Umweltbericht sind Gegenstand, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Februar 2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 23. März 2016 aufgefordert. Die für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden teilweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Entwurf der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2016 bis zum 8. August 2016 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Entwurf der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig wird zum Beschluss empfohlen.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Begründung und Umweltbericht


Anlage 2: Änderungsplan

Anlage 3: Vorschlag zur Behandlung der im Verfahrensschritt gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

# 114. Änderung des Flächennutzungsplanes Okeraue

Rechts-  
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 

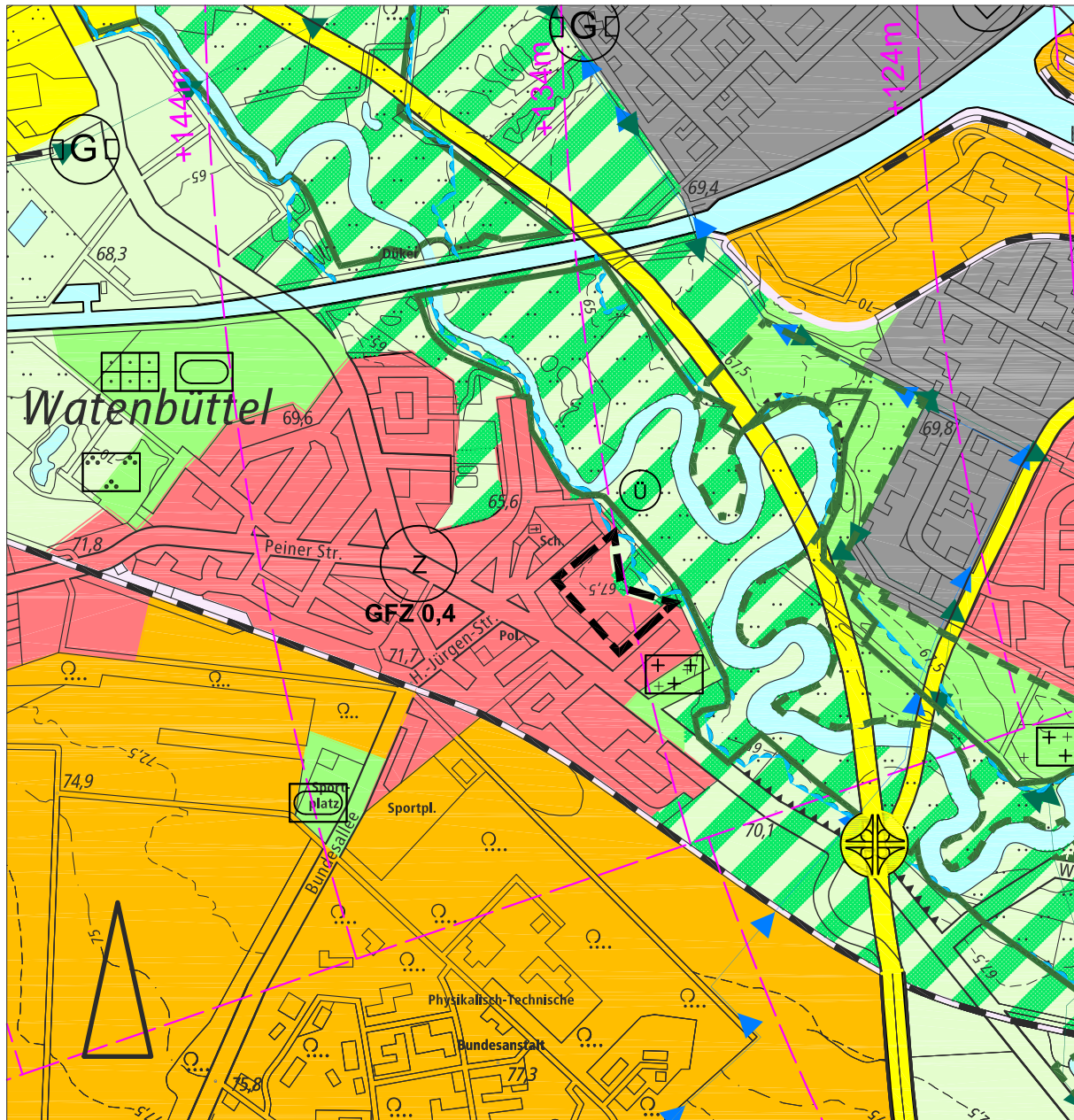
- ☐ Verfahrensexemplar
- ☐ Original
- ☐ Kopie

S

- ☐ Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

i.A.

Fachbereich  
Stadtplanung und Umweltschutz  
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet zwischen Okeraue, Im Kirchkamp und Celler Heerstraße

## Planzeichenerklärung

--- Grenze des Geltungsbereichs

Wohnbauflächen

114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig

**„Okeraue“**

Begründungsentwurf und Umweltbericht

Planungsstand Planbeschluss

---

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 17. Februar 2016 -	2
2	Gegenstand der Änderung	3
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
4	Umweltbericht	5
5	Begründung der Darstellungen, Fazit	18
6	Verfahrensablauf	19

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 17. Februar 2016 -

---

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

### **1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

### **1.8 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

## 2 Gegenstand der Änderung

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 253.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Der Geltungsbereich der 114. Flächennutzungsplan-Änderung „Okeraue“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Watenbüttel und hat insgesamt eine Größe von ca. 2 ha. Das Plangebiet wird auf drei Seiten von vorhandener Wohnbebauung im Zuge der Straßenzüge „Celler Heerstraße“ (im Zuge der B 214), „Okeraue“ sowie „Im Kirchkamp“ umgeben. Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an die Niederung der Oker an.

Das RROP 2008 legt für den Geltungsbereich die Lage im „Vorbehaltsgebiet (Grundsatz der Raumordnung) Trinkwassergewinnung“ dar.



Abb. 1: Kartenausschnitt RROP, Kartenblatt Mitte-West  
Geltungsbereich 114. Änderung schwarz gestrichelt umrandet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung stellt für den Geltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zukünftig ist die Darstellung als „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

### **3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

Die Stadt Braunschweig verzeichnet seit dem Jahr 2009 ein stetiges Bevölkerungswachstum. Aktuell ist mit 252.768 Einwohnern (Stand 31.12.2015) ein Bevölkerungswachstum von mehr als 3000 Einwohnern gegenüber dem Vorjahr und die höchste Bevölkerungszahl seit 15 Jahren zu verzeichnen.

Mit einer Vielzahl von Wohnbauprojekten im gesamten Stadtgebiet und einer aktiven Wohnbaupolitik, die zwischen 2013 und dem Jahr 2020 die Realisierung von über 5.000 Wohneinheiten vorsieht, reagiert die Stadt Braunschweig auf die steigenden Einwohnerzahlen und den damit verbundenen steigenden Bedarf an Wohnraum.

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die steigende Nachfrage nach Wohnraum vorrangig durch Wohnbauprojekte der Innenentwicklung zu befriedigen. Neben Projekten der Innenentwicklung werden aber auch neue Siedlungsbereiche im äußeren Stadtgebiet, die mit dem ÖPNV gut an die Braunschweiger Kernstadt angeschlossen sind, entwickelt.

Die Wohnbauplanungen verteilen sich somit auf das gesamte Stadtgebiet. Zudem gibt es Wohnbauprojekte unterschiedlichster Ausprägungen – vom klassischen Einfamilienhaus über gemeinschaftliches Wohnen bis hin zum Geschosswohnungsbau. Diese Vielfalt an Wohnraumangeboten ist erforderlich, um die diversifizierten Wohnraumanforderungen der Bevölkerung zu erfüllen.

Ziel der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes im Stadtteil Watenbüttel. Damit wird der Zweck verfolgt, der wachsenden Einwohnerzahl Braunschweigs ein weiteres Angebot an Wohnraum zu bieten.

Die Planung ist Teil der beschriebenen aktiven Wohnflächenvorsorge, die durch die ausreichende Menge an Angeboten auch einen zu starken Anstieg der Miet- und Immobilienpreise verhindert. Dies sichert unter anderem, dass sich auch einkommensschwache Haushalte dauerhaft auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können.

Mit der Grundschule, der Kindertagesstätte, dem kirchlichen Gemeindehaus und verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche sowie den Nahversorgungsbetrieben und sonstigen Dienstleistern verfügt der Ortsteil Watenbüttel über ein umfangreiches Angebot im Bereich der Grundversorgung und sogar darüber hinausgehenden Angeboten.

Innerhalb der bebaubaren Plangebietsfläche ist mit Blick auf den Bedarf und in Anlehnung an die umgebende Wohnfunktion die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Mit den vorgesehenen etwa 60 Wohneinheiten ergibt sich eine zusätzliche Einwohnerzahl von rd. 150 – 200 Personen für den Ortsteil Watenbüttel.

Die verkehrliche Erschließung und der Anschluss an die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ergibt sich über den nordwestlich gelegenen kommunalen Straßenraum „Okeraue“.

Die Erschließung und Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke soll privat durch die Neubaugebiet Oker-Auen-Carree GmbH & Co. KG erfolgen, die nahezu sämtliche damit verbundenen Aufwendungen trägt.



## 4 Umweltbericht

---

### 4.0 Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

### 4.1a Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Watenbüttel und hat insgesamt eine Größe von ca. 2 ha. Die Fläche wird von drei Seiten durch vorhandene Bebauung flankiert; im Nordosten grenzt sie unmittelbar an die Okerniederung an.

Derzeit ist die Fläche entsprechend ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald dargestellt. Zukünftig ist auf einer Fläche von ca. 2 ha die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, für den steigenden Wohnraumbedarf in der Stadt Braunschweig ausreichend Angebot zu schaffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung von Grundstücken mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern im Nordwesten und Reihen- oder Mehrfamilienhäusern im südwestlichen Bereich geplant. Zusätzlich ist auf einer Teilfläche die Errichtung eines Jugendtreffs vorgesehen.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Okerniederung, die dem FFH-Gebiet Nr. 90 *Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker* angehört. Das FFH-Gebiet reicht dabei überwiegend bis an das Plangebiet heran. Es überlagert in den meisten Bereich das hier gleichfalls deklarierte *Überschwemmungsgebiet* (HQ 100) der Oker. Lediglich im Nordwesten weist dieses Überschwemmungsgebiet eine größere Erstreckung auf als das FFH-Gebiet und bildet hier somit die Grenze zum Plangebiet aus. Dieser Bereich wird auch zukünftig als Fläche für Landwirtschaft oder Wald dargestellt und wird in Teilen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

### 4.1.b Ziele des Umweltschutz aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, werden berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Umweltatlas (1998)
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinicke & Streifeneder, 2012

Zu berücksichtigende Fachgutachten:

- „FFH-Verträglichkeitsstudie für das geplante Baugebiet „Okeraue“ (WT 53) in Braunschweig OT Watenbüttel“, Dipl. Ing. (FH) Maike Dankelmann, 2014

## **4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **4.2.1 Schutzgut Boden**

#### **4.2.1a) Bestand**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist ganz überwiegend als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Als Bodentyp sind im Plangebiet überwiegend Gley-Braunerden ausgebildet, die reliefbedingt im nordöstlichen Bereich in Gley-Vega übergehen.

Im Planbereich sind keine Altlasten und keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der Nähe zur schwermetallbelasteten Okeraue wurden aber Bodenuntersuchungen auf Schwermetalle durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass im Plangebiet überall die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung unterschritten werden.

Nach einer Auswertung von Luftbildern im Auftrag der Stadt im Jahr 2007 liegt das Plangebiet im 105 m Sicherheitsradius um eine vermutete Bombardierung des 2. Weltkrieges. Im Hinblick auf ihre Baugrundeigenschaften werden die Böden allgemein als ausreichend tragfähig eingestuft.

Auf den Ackerböden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Die Überprägung der Böden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der fast flächendeckenden landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, der Veränderung der Bodenstruktur und der Bodenorganismen. Ein besonderer Schutzbedarf besteht für die Böden des Plangebietes, welche für Wohnbauflächen vorgesehen sind, nicht.

Die nordöstlich vom Plangebiet im Niederungsbereich liegenden Flächen weisen dagegen zum geringen Teil Böden mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial, d. h. potenziell schutzwürdige Böden, auf (Geodatenzentrum Hannover, NIBIS Datenbank).

4.2.1b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung  
Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft. Trotzdem wird mit der Überplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Vor dem Beginn der Erdarbeiten für eine Bebauung ist aus Sicherheitsgründen flächendeckend eine Sondierung auf Kampfmittel (EDV-Flächenaufzeichnung und Bergung möglicher Störkörper/Kampfmittel) durchzuführen.

Ohne die Baugebietsentwicklung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin als Ackerland bewirtschaftet werden oder - aufgrund ihrer geringen Größe und deshalb wegen der eingeschränkten rentablen Bewirtschaftung – sich zunehmend als Brachfläche entwickeln. Insbesondere die Durchlässigkeit des Bodens bliebe somit erhalten. Ebenso bleibt die mögliche Gefährdung durch Kampfmittel bei Erdarbeiten bestehen.

4.2.1c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungsebene konkret reagiert werden.

4.2.1.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Braunschweig wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Aufgrund der Vorprägung durch die umgebende Wohnbebauung im Stadtteil erscheint die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert. Andere Planungsüberlegungen bestehen aufgrund der Standortfaktoren nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.2 Schutzgut Klima / Luft

4.2.2.a) Bestand

Der Geltungsbereich der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt nordöstlich an das NSG BR 118 Okeraue. Hier verläuft eine der großen und wichtigen regionalen Luftleitbahnen Braunschweigs. Diese Luftleitbahn sorgt für eine Entlüftung des zentralen Stadtgebietes. Über sie werden Luftschadstoffe aus dem Stadtzentrum in die Peripherie transportiert (vgl. Stadtklimaanalyse Braunschweig).

Der Geltungsbereich ist in der Stadtklimaanalyse als Freilandklima beschrieben. In der Planungshinweiskarte werden diese Flächen als Freiflächen mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion beschrieben. Als Planungsempfehlung wird im Außenbereich ein großräumiger Erhalt gefor-

dert. Bebauung und Versiegelung soll nur in geringem Umfang und unter Erhalt des Siedlungsbezuges erfolgen.

Aufgrund der von drei Seiten umgebenden Wohnbebauung stellt eine ergänzende Wohnbebauung im Geltungsbereich der 114. Änderung eine vertretbare Siedlungsergänzung dar; denn ein unmittelbarer Siedlungsbezug ist hier gegeben. Die wichtige Luftleitbahn im Zuge der Okeraue bleibt dabei unbeeinträchtigt.

#### 4.2.2.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Erschließung mit Verkehrsanlagen und die neue Bebauung des Gebietes werden den Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöhen. Die Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z.B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen.

Aufgrund der Erwartung eines höheren Verkehrsaufkommens innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Quartiere sind zusätzliche verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die regionale Luftleitbahn sind aufgrund der südlich angrenzenden bereits bestehenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung bleiben die klimaökologischen Funktionen erhalten.

#### 4.2.2.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die nachteiligen Effekte zu mindern und einen Ausgleich zu verlorengegangenen klimaökologischen Funktionen zu schaffen, ist ein Begrünung des Gebietes durch entstehende Hausgärten und Straßenbegleitgrün auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

#### 4.2.2.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Braunschweig wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Der Standort erweist sich durch die auf drei Seiten umgebende Wohnbebauung als prädestiniert für eine ergänzende Wohnbaulandausweisung. Mit Blick auf die zunehmend unrentierliche landwirtschaftliche Nutzung ergeben sich auch keine weiteren Planungsüberlegungen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft werden als von **geringer Erheblichkeit** bewertet.

#### 4.2.3 Schutzgut Wasser

##### 4.2.3.a) Bestand

###### Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet fällt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten gering aus.

###### Oberflächengewässer

Es bestehen im Planungsgebiet keine größeren Oberflächengewässer.

###### Trinkwasser

Das RROP stellt für den Geltungsbereich „Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung“ dar. Der Geltungsbereich ist jedoch nicht Teil eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

##### 4.2.3.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Durch die überwiegende intensive Nutzung des Plangebietes als Acker ist bereits im Vorfeld von einer gewissen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen, die auch bei Nicht-Durchführung bestehen bliebe. Aufgrund der Flächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und damit auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

##### 4.2.3.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine planmäßige Versickerung vom auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwasser ist nicht umsetzbar, es bedarf daher einer zentralen Ableitung und gedrosselten Abgabe in den Vorfluter. Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ergibt sich die Forderung nach einer Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

##### 4.2.3.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Braunschweig wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Der Standort erweist sich durch die auf drei Seiten umgebende Wohnbebauung als prädestiniert für eine ergänzende Wohnbaulandausweisung. Mit Blick auf die zunehmend unrentierliche landwirtschaftliche Nutzung ergeben sich auch keine weiteren Planungsüberlegungen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

#### 4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### 4.2.4.a) Bestand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als großflächig ausgeräumtes Intensivackerland bewirtschaftet. Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Im Norden grenzen im Randbereich der Okeraue intensiv genutzte Grünflächen an, die zudem über einen Gehölzanteil verfügen. Dieser Bereich sowie teilweise auch ackerbaulich genutzte Bereiche sind bereits dem unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ zugeordnet. Nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich zudem das Naturschutzgebiet BR 118 „Braunschweiger Okeraue“.

Das Plangebiet wird im RROP 2008 als „Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung“ dargestellt ist. Dieses Gebiet umfasst das Stadtgebiet zwischen der Oker bei Watenbüttel, der westlichen Stadtgrenze, der B 1 und der A 392. Somit sind auch bebaute Bereiche wie Watenbüttel, Kanzlerfeld, Lamme und tlw. Lehdorf von diesem Gebiet betroffen.

Das Plangebiet bietet als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit nur geringem Anteil an naturnahen Strukturen, an drei Seiten eingeschlossen von Bebauung, nur wenigen an die Bedingungen angepassten Tier- und Pflanzenarten optimalen Lebensraum und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Die Eignung für Arten der offenen Feldflur ist erheblich eingeschränkt.

##### 4.2.4.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist allein die Bodenversiegelung durch Überbauung als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Davon abgesehen ist im Plangebiet durch die fast flächendeckende intensive Nutzung davon auszugehen, dass – unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen – die geplanten Eingriffe nach Einschätzung der Fachgutachten nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren führen. Die von dem Büro Dankelmann / Siemen im Juni 2014 vorgelegte FFH-Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das geplante Baugebiet keine nachteiligen Auswirkungen für die im FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten ergeben werden.

Mit der geplanten Bebauung zeichnet sich jedoch eine erhebliche Veränderung ab. Durch die Anlage von Hausgärten können die Lebensraumfunktionen für einige Arten erhalten werden. Sie tragen damit zur Verringerung der Eingriffsfolgen bei; es ist jedoch eine Verschiebung des Artenspektrums von Offenlandarten hin zu Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt und der Umfang für (externe) Ausgleichs-

maßnahmen zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes ermittelt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung blieben neben der Durchlässigkeit des Bodens die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten in vorhandenem Umfang erhalten.

#### 4.2.4.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um das FFH-Gebiet vor den Aktivitäten im Baugebiet zu schützen, wird im Bebauungsplan am südlichen Rande *innerhalb* des FFH-Gebietes (also unmittelbar nördlich der hier überplanten Flächen) die Anforderung gestellt, einen begrünten Pflanzstreifen mit entsprechend dem Naturraum angepassten Gehölzen anzulegen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergeben sich durch die Vorgaben der Fachgutachten für Vögel und Fledermäuse. Erhebliche Beeinträchtigungen für die vorkommenden Arten können vermieden werden durch die Berücksichtigung von Flugkorridoren, Vorgaben von Zeiten für die Baufeldfreimachung, Neuschaffung von Gehölzstrukturen und anderer Maßgaben, die im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet werden.

#### 4.2.4.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung des Standortes durch die umgebende Wohnbebauung gibt die bauleitplanerische Entwicklung innerhalb des Plangebietes vor. Da sich auch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung als zunehmend eingeschränkt erweist, zeichnen sich mit Verweis auf die im Stadtgebiet nur begrenzt verfügbaren Siedlungserweiterungsflächen keine vertretbaren Nutzungsalternativen ab.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

### 4.2.5 Schutzgut Mensch

#### 4.2.5.a) Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-Wirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen.

#### Lärm

Im Bestand besteht das Plangebiet aus Ackerflächen. Dies führt derzeit saisonal (Ernte, Düngung, etc.) an den angrenzenden Wohnnutzungen zu

Lärmbeeinträchtigungen. Das Plangebiet selbst wird insbesondere vom Straßenverkehrslärm der südwestlich verlaufenden „Celler Heerstraße“ (B 214), vom Gewerbelärm der westlich und südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie der südwestlich angrenzenden Tankstelle beaufschlagt.

#### Sonstige Emissionen/Immissionen

Da das Plangebiet im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird, führt dies neben Lärm saisonal an den angrenzenden Wohnnutzungen auch zu Beeinträchtigungen durch Staub und Geruch. Beeinträchtigungen (Staub, Geruch) aus den umliegenden Gebieten durch die südwestlich angrenzenden Betriebe (Tankstelle, zwei landwirtschaftliche Betriebe) und die östlich der Oker genutzten Wiesen- und Weideflächen, die sich auf die derzeitige Nutzung im Plangebiet negativ auswirken, liegen nicht vor.

#### Naherholung

Das im Nordosten angrenzende Niederungsgebiet der Oker dient bereits als Naherholungsgebiet, wobei es gem. den Vorgaben des Naturschutzgesetzes lediglich auf den ausgewiesenen Wegen betreten werden darf. Auch das Baugebiet soll eine Wegeverbindung zur Niederungslandschaft bzw. zum hier vorhandenen Wegesystem aufweisen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner überwiegenden intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der angrenzenden Wohnnutzungen dar.

#### 4.2.5.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

##### Lärm

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet entfallen diese saisonbedingten Lärmimmissionen an den angrenzenden Wohnnutzungen. Ebenso sind durch die vorgesehene wohnbauliche Nutzung des Plangebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Des Weiteren ist nicht zu erwarten, dass durch das künftige Verkehrsaufkommen (Erschließungs- und Anliegerverkehr) im Geltungsbereich die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an der bestehenden Bebauung überschritten werden.

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Straßenverkehrslärm der „Celler Heerstraße“ (B 214) und den Gewerbelärm der beiden landwirtschaftlichen Betriebe und der Tankstelle vorbelastet.

Eine schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärms unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung (Abschirmung) und des bestehenden Gewerbe- und Anlagenlärms für den Prognosehorizont 2020 ergibt, dass es zwar geringfügige Überschreitungen innerhalb des Geltungsbereiches gibt, diese jedoch durch Festsetzungen auf Eben der verbindlichen Bebauungsplanung mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind.



Bei Nicht-Durchführung der Planung wären keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

#### Sonstige Emissionen/Immissionen

##### Geruch:

Durch die dem südwestlichen Planbereich benachbarte Tankstelle (Kraftstoff) und den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Geflügelhaltung) kann es im Plangebiet zu Geruchsbelästigungen kommen. Durch die episodische Haltung und durch die Gliederung der Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes lassen sich aber entsprechende Belastungen als unerheblich einstufen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets kann es durch die auf der Ostseite der Oker befindlichen Wiesen- und Weideflächen saisonbedingt zu Geruchsmissionen kommen, die jedoch aufgrund der baulich vorgesehenen ländlichen Ortsrandlage als „ortsüblich“ hinzunehmen und somit zu tolerieren sind.

##### Staub:

Eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Staub kann je nach Art der betrieblichen Nutzung durch die landwirtschaftlichen Betriebe verursacht werden. Auch bzgl. der Staubimmissionen ist eine erhöhte Auftrittswahrscheinlichkeit aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest vom südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

##### Sonstiges:

Von dem Wohngebiet sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Belastung durch Abgase in den angrenzenden Baugebieten führen. Dieser ist jedoch durch den zu erwartenden relativ geringen verkehrlichen Anstieg aufgrund der vergleichsweise kleinen Größe des Baugebietes gegenüber der bereits vorhandenen Belastung als nicht wesentlich einzustufen.

Bei Nicht-Durchführung sind keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

#### Naherholung

Mit der ergänzenden, für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbaren Wegeführung aus der neuen Siedlungsfläche an das im Niederungsbereich bestehende Wegesystem verbindet sich keine unverhältnismäßige Belastung für Flora und Fauna im Schutzgebiet.

#### 4.2.5.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die bestehenden Gewerbenutzungen und landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihrer Nutzung immissionsschutzrechtlich nicht eingeschränkt werden.

#### Lärm

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung zu den vom Planvorhaben hervorgerufenen Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen

sowie zu den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erfolgt im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens mittels einer schalltechnischen Untersuchung.

#### Sonstige Emissionen/Immissionen

Geruch:

Inwieweit Geruchsemissionsquellen vorliegen und - sofern sie vorliegen - zu Immissionen führen, wird im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ermittelt und beurteilt.

Staub:

Inwieweit Staubemissionsquellen vorliegen und - sofern sie vorliegen - zu Immissionen führen, wird im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ermittelt und beurteilt.

Sonstiges:

Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Bzgl. der Abgasemissionen durch den Erschließungs- und Anlieferverkehr ergibt sich kein konkreter Bedarf an Maßnahmen.

#### Naherholung

Die absehbare zusätzliche Frequentierung der Niederungslandschaft (bzw. der Schutzgebiete) durch Fußgänger und Fahrradfahrer erfordert keine besonderen Maßgaben. Nach der FFH-Verträglichkeitsstudie für das geplante Baugebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen der (potenziell) vorkommenden Tierarten nach Anhang II infolge von Störungen durch Erholungssuchende auszuschließen. Ebenso werden keine wichtigen Lebensräume potenziell vorkommender Brutvögel des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie erheblich beeinträchtigt.

#### 4.2.5.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung durch die auf drei Seiten umgebende Nutzung prädestiniert diese Fläche für eine ergänzende wohnbauliche Nutzung. Mit Blick auf die zunehmend unrentierliche landwirtschaftliche Nutzung zeichnet sich keine alternative Möglichkeit ab.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

### 4.2.6 Schutzgut Landschaft

#### 4.2.6.a) Bestand

Als weitgehend ausgeräumte Ackerfläche ist das Plangebiet im Wesentlichen für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Die geplante Siedlungsentwicklung orientiert sich an der nordwestlich bzw. südöstlich vorhandenen Bebauung, wobei zum Niederungsbereich der Oker bzw. in der bereits zum FFH-Gebiet zählenden Bereich im Nordosten des Plangebietes ein angemessener landschaftlicher Übergang ausgebildet werden soll.

4.2.6.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung  
Gegenwärtig ist das Plangebiet insgesamt als geringwertig für das Landschaftsbild einzustufen, so dass nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung auszugehen ist. Die Gestaltung des Baugebietes bietet eine Chance für das Landschaftsbild durch Ausprägung eines strukturreichen Siedlungsrandes und neuer Grünbereiche, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe die ausgeräumte, freie Landschaft zwar erhalten, aber auch die damit bestehenden Beeinträchtigungen durch großräumige, intensive Nutzung.

4.2.6.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch das neue Baugebiet können durch die Eingrünung gegenüber der Niederungslandschaft, durch die Anlage einer Kompensationsfläche und durch die Begrenzung (bzw. Staffelung) der Bauhöhen vermieden werden. Diese Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

4.2.6.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist durch die umgebende Wohnnutzung bereits vorgeprägt und stellt deshalb eine Ergänzung dar. Alternative Nutzungen lassen sich nicht ableiten, zumal sich auch die landwirtschaftliche Inwertsetzung als nicht mehr einträglich erweist.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft werden als **unerheblich** bewertet.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.7.a) Bestand

Das Plangebiet schließt mit der westlichen und östlichen Seite an vorhandene Neubaugebiete an. Kultur- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Als Sachgut sind die im Niederungsbereich kleinräumig anstehenden Böden mit ihrem hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential zu nennen.

4.2.7.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Mit der geplanten Neubebauung ist keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern verbunden.

Bei Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

4.2.7.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, sind ausgleichende oder vermeidende Maßnahmen nicht nötig.

4.2.7.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Braunschweig wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Aufgrund der Vorprägung durch die umgebende Wohnbebauung im Stadtteil erscheint die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert. Andere Planungsüberlegungen bestehen nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als **unerheblich** bewertet.

4.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Diese Wirkungsketten- und Netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu beachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können direkte und indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut mit sich bringen. Im Zuge der Umweltprüfung müssen die Wechselwirkungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, und ihre Verknüpfung eingehender untersucht werden.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Versickerung und die Speicherung von Niederschlagswasser zählen. Dadurch ergibt sich ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss, welcher eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zur Folge hat. Grundsätzlich führt die Versiegelung zu einem Verlust von Lebensräumen für Arten der freien Feldflur.

Aufgrund der zurückliegenden intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung andererseits sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzuschätzen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### 4.3 Zusätzliche Angaben

##### 4.3.a) Methodisches und technisches Vorgehen

Der derzeit vorliegende Umweltbericht basiert auf den Informationen der unter 4.1.b) genannten Planungen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) sowie § 4 (2) BauGB eingebrachten umweltrelevanten Informationen wurden abgewogen und tlw. eingearbeitet.

##### 4.3.b) Maßnahmen zur Überwachung

Die geplanten Maße der baulichen Nutzung und die damit verbundenen Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Dafür ergibt sich auch die Forderung nach einer Überprüfung in Form eines Monitorings.

##### 4.3.c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Hierdurch ergeben sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und ein Verlust an Lebensraum der freien Feldflur für Pflanzen und Tiere (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen).

Nachteilige Auswirkungen für die im benachbarten FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten sind nach der vorgelegten FFH-Verträglichkeitsstudie nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergeben sich Veränderungen des örtlichen Kleinklimas infolge der Überbauung und Bodenversiegelung. Durch die Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes hin zur angrenzenden Ortslage sowie zur Niederung der Oker und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter</b>
Boden	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Klima / Luft	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Mensch	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit

## **5 Begründung der Darstellungen, Fazit**

---

### **5.1 Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1**

Die geplante Wohnbaufläche dient dem Ziel, der innerhalb des Stadtgebietes bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbauland einen Teil eines entsprechenden Angebotes gegenüberzustellen.

Watenbüttel ist ein Stadtteil Braunschweigs, in dem die infrastrukturelle Versorgung der Wohnbevölkerung ausreichend vorhanden ist. Zudem ist Watenbüttel mit rd. 2.500 Einwohnern ein Stadtteil, in dem eine Neubautätigkeit der geplanten Größe nicht zu einer Überlastung der infrastrukturellen Einrichtungen führt.

Aufgrund der dreiseitig umgebenden Bebauung, der Anbindungen an die innerörtliche Erschließung und der im Ortsteil vorhandene Infrastruktur ist das Plangebiet für eine Wohnnutzung besonders geeignet.

Außerdem ergeben sich dadurch weder gravierende Beeinträchtigungen in Bezug auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen, noch wird die neue Siedlungserweiterung durch die umgegebenen Nutzungen unverhältnismäßig beeinträchtigt.

#### **Fazit:**

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Überplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet und ausgeglichen.

Watenbüttel und der dort liegende Standort „Okeraue“ ist für eine Wohnbaunutzung sehr geeignet. Die Entwicklung des Wohnbau-Standortes „Okeraue“ ist daher aufgrund des unter 3. beschriebenen städtischen Wohnraumbedarfes als Teil der gesamstädtischen Wohnraumplanung erforderlich und sinnvoll.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

## **6      Verfahrensablauf**

---

Der Verwaltungsausschuss hat am 12.06.2012 die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan WT 53 „Okeraue“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.08.2014 frühzeitig von der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 23.09.2014 zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08. April 2015 bis 24. April 2015.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 22.02.2016 – 23.03.2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Entwurf der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2016 bis zum 8. August 2016 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und deren Berücksichtigung in der Planung

### 114. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zwischen Celler Heerstraße,  
Im Kirchkamp, Okeräue

angeschrieben am: 20.02.2016

Fristsetzung bis: 23.03.2016

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Berücksichtigung in der Planung
01	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	24.02.2016	Zu dem o.g. Vorhaben werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	-
02	Deutsche Telekom Technik GmbH	29.02.2016	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B, das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Es handelt sich um Hinweise, die im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind; für die Flächennutzungsplanänderung sind sie nicht relevant.
03	Physikalisch technische Bundesanstalt (PTB)	14.03.2016	Die von meinem Vorgänger, Ulf Deventer, eingebrachten Änderungswünsche (Stellungnahme v. 03.09.2014; Gewährleistung der Zugänglichkeit des Regenwasserkanals der PTB für Pflege- und für Reparaturarbeiten) sind in unserem Sinne berücksichtigt, daher stimmen wir den vorgelegten Planungen zu.	Konkrete Regelungen zur Zugänglichkeit des Regenwasserkanals der PTB im Plangebiet werden im Bebauungsplan getroffen.



04	Stadtentwässerung Braunschweig SEBS	21.03.2016	Seitens der SEBS GmbH bestehen keine Bedenken zur 114. Änderung des F-Planes.	-
05	Braunschweiger Netz GmbH (BS Netz)	21.03.2016	Gegen die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig bestehen keine Bedenken.	-
06	Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.	24.03.2016	<p>zu oben genannten B- und F-Plan weisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05. September 2014 hin und halten diese weiterhin aufrecht. Stellungnahme vom 05. September 2014:</p> <p>Bei Durchsicht der Planunterlagen gewinnt der Unterzeichner den Eindruck, dass hier eine Lückenbebauung von den Bauträgern dementsprechend favorisiert wird. Dieses ist ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p>Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass das Baugebiet am Ortsrand von Watenbüttel sich entwickelt. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Grünland bewirtschaftet. In der Regel wird dort eine Heu- bzw. Grassilage Ernte vorgenommen. Die Arbeiten werden aufgrund der Wettersituation am Wochenende, gegeben falls aber auch in den Abendstunden durchgeführt. Des Weiteren wurde in den Planunterlagen dargestellt, dass ein Radwanderweg auf ein Feldinteressenschaftsweg zugeführt wird. Aufgrund, das der Radwanderweg auf den Feldinterssenschaftsweg mündet, möchten wir darauf hinweisen, dass es erforderlich ist, die Nutzer des Radweges darauf hinzuweisen, sorgfältig zu prüfen ob landwirtschaftlicher Verkehr auf den Feldweg anzutreffen ist. Dementsprechend hat der landwirtschaftliche Verkehr Vorrang. Es wäre wünschenswert, dieses durch ein Schild zu signalisieren.</p>	<p>Die konkrete Wegeführung zu dem Weg der Feldmarkinteressenschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert. Die ergänzende Beschilderung wird im Rahmen der Ausbauplanung mit der Feldmarkinteressenschaft abgestimmt.</p> <p>Es ergeben sich für die Änderung der Flächennutzungsplanänderung keine Änderungen.</p>
07	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig	24.03.2016	Der Geltungsbereich der 114. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Watenbüttel. Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat eine Größe von ca. 2 ha. Das Plangebiet wird auf drei Seiten von vorhandener Wohnbebauung im Zuge der Straßenzüge „Celler Heerstraße“, „Okeraue“ sowie „Im Kirchkamp“ umgeben, Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an	Der Flächennutzungsplan stellt die zukünftige von der Stadt beabsichtigte Flächenentwicklung dar. Die genannten landwirtschaftlichen Betriebe liegen nicht im Geltungsbereich der 114. FNP-Änderung. Die Betriebsabläufe werden durch die 114. Änderung nicht eingeschränkt oder in Frage gestellt.

			die Niederung der Oker an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zukünftig soll hier „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist eine neue Wohnsiedlung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zu entwickeln für etwa 55 Wohneinheiten. Die Planung weist auf zwei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe hin die westlich und südlich des Plangebietes angrenzen. Dass die Betriebe in Wohnbauflächen (W) liegen ist aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar. Die bereits vorhandene angrenzende Wohnbebauung begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe erheblich.	Es ergibt sich keine Änderung der Begründung oder der Darstellung der Fläche innerhalb der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes.
12				

12.04.2016

gez. Warnecke