



Stadt Gifhorn

Begründung

zur
132. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Feuerwehr Gamsen) –
Teilplan 3

07.09.2023

A) Allgemeines	3
Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes.....	3
3. Raumordnung und Landesplanung	4
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	4
5. Fachplanungen	4
6. Städtebauliche Zielvorstellungen	4
B) Planungsinhalte / Darstellungen	5
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2. Verkehr	5
3. Grünflächen.....	5
4. Belange der Landwirtschaft	6
5. Ver- und Entsorgung	6
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz.....	7
7. Archäologie und Denkmalpflege	7
8. Grünordnung und Landschaftspflege	7
9. Hinweise aus den Fachplanungen	7
C) Umweltbericht.....	8
1. Einleitung	8
a) Inhalte und Ziele.....	8
b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
5. Zusätzliche Angaben.....	15
D) Flächenbilanz.....	17

A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RROP) ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Stadtbahnhof Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.500 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 01.09.2023).

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Nördlich der Straße „Zum Luisenhof“ am westlichen Ortsrand von Gamsen soll eine Fläche im Umfang von 0,85 ha als Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan soll daraus dann das Grundstück für ein neues Feuerwehrgerätehaus und ein Grünzug zwischen dem neuen Gebäude und der Kirche entwickelt werden

Der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

2. Änderungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Ortschaft Gamsen und hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Die geplante Fläche für Gemeinbedarf befindet sich nördlich der Kreisstraße K 34

an der freien Strecke und wird im Norden und im Westen durch vorhandene weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an den Siedlungsbereich an. Dort befindet sich die Epiphaniaskirche. Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008) die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen.

Der Änderungsbereich ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt. Südlich der Kreisstraße befindet sich ein Vorranggebiet für ein Umspannwerk. Dieses wird von der LSW unterhalten.

Für das konkrete Plangebiet der Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr sind darüber hinaus keine zeichnerischen Festlegungen getroffen worden, und es werden keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnten. Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Zwecke der Feuerwehr kommt die Stadt Ihnen Ausgabe als Mittelzentrum nach, die Infrastruktur für den vorbeugenden Brandschutz vorzuhalten.

Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Bereich des Plangebietes Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz dar. Weiterhin ist die Fläche als wertvoller Bereich mit besonderer Bedeutung für Wiesenbrüter dargestellt. Der Landschaftsplan wird aktuell fortgeschrieben. Im Rahmen der Bestandserfassung haben sich für die Fläche keine neuen, abweichenden Erkenntnisse ergeben.

Weiterhin liegt der Planung der Feuerwehrbedarfsplan der Stadt zu Grunde, aus dem sich ergibt, dass für die Ortschaft Gamsen ein neues, bedarfsgerechtes Feuerwehrgerätehaus benötigt wird. Für den Standort ist insbesondere darauf zu achten, dass die Einsatzzeiten der Freiwilligen Feuerwehr den Regeln zu entsprechen haben.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes „Westerfeld“ 1. Änderung und Erweiterung ist es, nördlich der Kreisstraße K 34 ein Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Dabei soll das Grund-

stück so effizient wie möglich ausgenutzt werden. Um von der Bauverbotszone an der Kreisstraße absehen zu können, soll die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt werden und das Ortsschild an den künftigen neuen Ortsrand versetzt werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird angestrebt, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Standortalternativen wurden untersucht. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet wären Baugrundstücke verfügbar, die jedoch verworfen wurden, da sie weniger verkehrsgünstig gelegen sind und von dort die Einsatzzeiten für die Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr entsprechend länger wären, als am gewählten Standort.

Ferner wurde untersucht, ob ein Ausbau des bisherigen Standortes in Betracht käme. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse in mitten der bebauten Ortslage war die jedoch nicht möglich, da dort keine weiteren Grundstücksflächen verfügbar sind.

Der gewählte Standort erwies sich in der Variantenuntersuchung als die unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter und gegeneinander als der günstigste.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf soll ein Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Durch einen Grünzug zwischen der Kirche und dem Neubau soll einerseits ein angemessener Übergang geschaffen werden und andererseits für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffsnah ermöglicht werden. Künftig soll dort auch ein Fuß- und Radweg entstehen, der in Nord-Süd Richtung abseits von Straßen verläuft.

Parallel zu dieser 132. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Westerfeld“ 1. Änderung und Erweiterung, Ortschaft Gamsen aufgestellt, in dem die Darstellungen konkretisiert werden.

2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt direkt über die Straße „Zum Luisenhof“. Bisher liegt der Änderungsbereich an der freien Strecke der Kreisstraße K 34. Im Zuge des Bebauungsplanes wird der Bau eines Geh- und Radweges vorbereitet und in der Zukunft soll nördlich der Straße ein Baugebiet entstehen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze geschaffen werden. Damit einhergehend soll auch das Ortsschild versetzt werden, so dass das Feuerwehrgerätehaus sich künftig innerhalb der Ortschaft befinden wird.

3. Grünflächen

im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden keine Grünflächen ausgewiesen. Es ist jedoch vorgesehen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung einen Grünzug zwischen der vorhandenen Kirche und dem geplanten Feuerwehrgerätehaus zu entwickeln.

Diese Planung wird im Zuge der weiteren Realisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Darstellung der Fläche für gemeinbedarf für die Feuerwehr werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) überplant. Die Fläche ist im regionalen Raumordnungsprogramm 2008 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionendargestellt. Die Flächen wurden durch den Eigentümer bereits an den Erschließungsträger veräußert. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet daher nicht mehr beabsichtigt. Die anschließenden Flächen können hingegen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm, Sprühnebel und Gerüchen auftreten, auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden. Diese Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich zu tolerieren.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Zur Behandlung des Niederschlagswassers wird für die verbindliche Bauleitplanung ein Gutachten in Auftrag gegeben. Nach den Ergebnissen der Untersuchung (Boden- und Grundwassersituation) wird dann die Oberflächenentwässerung geplant und Realisiert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIB. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorsorgende Grundwasserschutz für die künftigen Baumaßnahmen zu beachten ist.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Mit der Ausweisung der Fläche für gemeinbedarf für die Feuerwehr wird dem abwehrenden Brandschutz im besonderen Maße entsprochen.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Realisierung geregelt.

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Gefährdungen für Umwelt und Gesundheit vorliegen. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob Gefahren für die im konkreten Einzelfall vorgesehenen baulichen Nutzungen zu erwarten sind.

Im NIBIS Kartenserver sind keine Altablagerungen eingetragen. Ein Hinweis auf einen Altstandort ist nicht bekannt.

Kriegseinwirkungen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde mit einer Luftbilddauswertung beauftragt. Es liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

7. Archäologie und Denkmalpflege

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

8. Grünordnung und Landschaftspflege

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan ermittelt und gesichert. Diese Vorgehensweise wird als angemessen angesehen, weil sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung kein unmittelbares Baurecht begründet.

9. Hinweise aus den Fachplanungen

(wird im Planverfahren ergänzt)

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Ortschaft Gamsen und hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Die geplante Fläche für Gemeinbedarf befindet sich nördlich der Kreisstraße K 34 an der freien Strecke und wird im Norden und im Westen durch vorhandene weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an den Siedlungsbereich an. Dort befindet sich die Epiphania Kirche.

Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1, Absatz 1 bis 6 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu behandeln. Dort ist bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beschreibt seinen Zweck in § 1 Abs. 1 folgendermaßen:

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die daraus abgeleiteten Vorschriften des Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen - wie zum Beispiel Lärmimmissionen - und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) trifft für das Plangebiet keine besonderen Aussagen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz dar. Weiterhin ist die Fläche als wertvoller Bereich mit besonderer Bedeutung für Wiesenbrüter dargestellt. Der Landschaftsplan wird aktuell fortgeschrieben. Im Rahmen der Bestandserfassung haben sich für die Fläche keine neuen, abweichenden Erkenntnisse ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Dabei wurden die Belange berücksichtigt, die durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und dem Schutzgut Fläche
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung
- Erfordernisse des Klimaschutzes

vorgegeben sind.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurden geprüft und sind für die Umsetzung in den Bebauungsplan und bei der Realisierung des Feuerwehrgerätehauses zu beachten.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage herangezogen. Die Biotoptypen sind entsprechend des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ von Dr. Olaf von Drachenfels erfasst worden.

Auf der Ebene einer Flächennutzungsplanänderung werden noch keine detaillierten Festsetzungen für die beabsichtigten Vorhaben insbesondere das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Insofern können Auswirkungen auf Umweltbelange noch nicht abschließend ermittelt, sondern nur grob abgeschätzt werden. Weitere Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Auf dieser Verfahrensebene werden dann auch Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes detailliert festgesetzt.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden schutzgutbezogen einzeln dargestellt. An eine Bestandsaufnahme schließt sich jeweils eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung an, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung abzuleiten. Für verbleibende und nicht zu vermeidende erhebliche Beeinträchtigungen sind dann anschließend, auch im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die in Aussicht genommenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes stellt sich aktuell als Ackerfläche dar. Besonders oder streng geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht vorgefunden. Gleichwohl handelt es sich um einen potentiellen Lebensraum für Boden- und Wiesenbrüter.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten. Die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des nachfolgenden Bebauungsplanes führt zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungssituation und Biotopausstattung im Plangebiet. Anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen werden das neue Feuerwehrgerätehaus und ein Grünzug sowie naturnah zu gestaltende Regenwasserrückhaltemaßnahmen treten.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Um Vorsorge für die Lebensräume von Wiesenbrütern zu treffen kann der geplante Grünzug beitragen.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland für ein Feuerwehrgerätehaus hat eine Wertminderung zur Folge.

Aufgrund dieser zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind nach § 1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, über die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist.

Die Art, der Umfang und der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln sein.

Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet zur Verfügung. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch nicht abzusehen, in welchem Maß der Eingriff erfolgen wird und ob der vollständige Ausgleich im Plangebiet erbracht werden kann. Näheres dazu wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeführt.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst, sondern lediglich vorbereitet. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

- Für das Plangebiet wird eine Baugrund- und Bodenuntersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und für die Realisierung erstellt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung zu beachten sein.
- Für die Grundwasserneubildung und die Niederschlagswasserrückhaltung hat der Boden eine allgemeine Bedeutung.
- Anhaltspunkte über weitere bestehende Bodenverunreinigungen (Altlasten oder Altstandorte) im Plangebiet liegen der Stadt Gifhorn nicht vor.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

- Die Überbauung und Versiegelung durch Gebäude zwangsläufig zu einem Verlust an belebtem Boden. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, sodass ein Wertverlust eintritt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Eingriffe jedoch nicht unmittelbar ausgelöst.
- Der voraussichtliche Bodenverlust im gesamten Plangebiet wird erst durch die zukünftigen Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanes bestimmt.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- Mit der Realisierung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen können die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan jedoch auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

- Grundsätzlich sollen Bodenverluste ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung z. B. des geplanten Grünzuges hergestellt werden.

Schutzgut Fläche

Mit der vorliegenden Planung werden zur Deckung des Bedarfes für den abwehrenden Brandschutz in Gifhorn 0,85 ha Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr bereitgestellt. Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorzugehen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baufläche anzustreben.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als „mittel“ (100 – 175 mm/a) bewertet. Zugleich wird das Risiko des Schadstoff- und Nitrateintrages auf landwirtschaftlichen Flächen als hoch eingestuft (Risiko Nitrateintrag hoch, Risiko Schadstoffeintrag mittel).

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im gesamten Bereich vorgesehen, das Oberflächenwasser vor Ort zu halten. Hierzu wird für die verbindliche Bauleitplanung eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers könnte erreicht werden, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird. Einzelheiten zur Regenwasserversickerung werden im nachfolgenden Bebauungsplan erörtert.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Mit der geplanten Haltung oder Versickerung des Regenwassers im Plangebiet bleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Großklimatisch ist das Plangebiet durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf. Es handelt sich um einen homogenen Raum mit nur geringen Reliefunterschieden. Die makroklimatischen Ausgangsbedingungen sind daher als einheitlich zu betrachten.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch den Übergang zum Siedlungsbereich geprägt. Die Änderungsbereich stellt sich als Feldflur am Siedlungsrand dar.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt landwirtschaftlich genutzter Flächen wird ein Feuerwehrgerätehaus entstehen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die grünordnerische Einbindung und ein verträglichen Übergang zur bestehenden Siedlung ebenso wie zur Feldmark ist anzustreben und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zu sichern.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die o. g. Vorkehrungen vermieden werden. Zudem kann mittels einer örtlichen Bauvorschrift auf ein adäquates Ortsbild am Übergang zur freien Landschaft hingewirkt werden..

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planungsraumes unmittelbar am Rande des Siedlungsgebietes ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Plangebiet ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der landwirtschaftlich genutzten Flächen dominierend.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch die vorgesehene Bebauung wird sich auf das gesamte ökologische Gefüge in diesem Raum auswirken.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die sich ausdehnende Bebauung hat Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zur Folge. Andererseits ist mit der Gestaltung der Freiflächen am Feuerwehrgerätehaus unter anderem mit Baumpflanzungen mit einer größeren Artenvielfalt zu rechnen, als im Bereich eines Ackers mit einer Monokultur.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Ausgleich

Durch die Planung eines Grünzuges zwischen der bestehenden Kirche und dem künftigen Feuerwehrgerätehaus kann zur Kompensation der Eingriffe beigetragen werden. Nähere Einzelheiten werden im folgenden Bebauungsplan geregelt.

Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Schutzgut Mensch

Immissionen / Gerüche

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dadurch sind u.U. zeitweise Gerüche oder Stäube zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken können. Diese sind jedoch als ortsüblich anzusehen und sind hinzunehmen. Näheres zum Schutz vor Lärm- und Geruchseinwirkungen wird auf der Bebauungsplanebene behandelt.

Erholung

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und hat keine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das Planänderungsgebiet ist südlich und östlich bereits durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Siedlungsrand der Ortschaft Gamsen geringfügig, punktuell nach Westen verlagert. Während der Bauzeit können sich durch den Betrieb von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Es werden während der Bauzeit der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Von der im Planänderungsgebiet vorgesehenen Feuerwehrrnutzung im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes werden Geräusche insbesondere im Rahmen der Feuerwehreinsätze auf die benachbarten Baugebiete einwirken. Diese sind jedoch in einem für Siedlungsgebiete üblichen Rahmen.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, vielmehr wird dem abwehrenden Brandschutz und der Daseinsvorsorge entsprochen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Denkmale oder archäologische Bodendenkmale) sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht bekannt. Sonstige Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Gebietes.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“. Beeinträchtigungen können darüber hinaus für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet werden.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben. Das heißt, der Änderungsbereich würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden untersucht. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet wären Baugrundstücke verfügbar, die jedoch verworfen wurden, da sie weniger verkehrsgünstig gelegen sind und von dort die Einsatzzeiten für die Mitglieder der Freiwilligenfeuerwehr entsprechend länger wären, als am gewählten Standort.

Ferner wurde untersucht, ob ein Ausbau des bisherigen Standortes in Betracht käme. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse in mitten der bebauten Ortslage war die jedoch nicht möglich, da dort keine weiteren Grundstücksflächen verfügbar sind.

Der gewählte Standort erwies sich in der Variantenuntersuchung als die unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter und gegeneinander als der günstigste

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt der Eingriffsbilanzierung die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage zu Grunde. Eine Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung wurde im August 2019 durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben auf allgemeinen Annahmen oder Prognosen und unterliegen damit einem Fehlerrisiko. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend beschrieben werden.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Das sogenannte Umweltmonitoring, d. h. die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen als Folge der Bauleitplanung, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Erst dort werden die Umweltauswirkungen detailliert an Hand der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermittelt und bewertet. Durch die vorbereitende Bauleitplanung werden keine Eingriffe unmittelbar ermöglicht.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes „Westerfeld“ 1. Änderung und Erweiterung ist es, nördlich der Kreisstraße K 34 ein Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Dabei soll das Grundstück so effizient wie möglich ausgenutzt werden. Um von der Bauverbotszone an der Kreisstraße absehen zu können, soll die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt werden und das Ortsschild an den künftigen neuen Ortsrand versetzt werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird angestrebt, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Standortalternativen wurden untersucht. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet wären Baugrundstücke verfügbar, die jedoch verworfen wurden, da sie weniger verkehrsgünstig gelegen sind und von dort die Einsatzzeiten für die Mitglieder der Freiwilligenfeuerwehr entsprechend länger wären, als am gewählten Standort.

Ferner wurde untersucht, ob ein Ausbau des bisherigen Standortes in Betracht käme. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse in mitten der bebauten Ortslage war die jedoch nicht möglich, da dort keine weiteren Grundstücksflächen verfügbar sind.

Der gewählte Standort erwies sich in der Variantenuntersuchung als die unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter und gegeneinander als der günstigste.

Prognostizierte erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen bei Realisierung:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Umwandlung des Biotoptyps Acker in Baufläche für die Feuerwehr

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche

Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan ermittelt und gesichert.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung des Neubaugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei ist vorgesehen, die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell zu begutachten, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen. Näheres dazu regelt der Bebauungsplan.

Quellenangaben

Neben der örtlichen Bestandserfassung durch Augenschein wurden insbesondere folgende Quellen herangezogen:

- Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Adelebsen): Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn 1987-1993.
- Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.
- Niedersächsischer Städtetag 2013, Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. vollständig überarbeitete Auflage 2013.
- Planungsgruppe Ökologie und Umwelt (Hannover): Landschaftsplan Gifhorn 1995.
- <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- <https://nibis.lbeg.de>

D) Flächenbilanz

Plangebiet:	0,85 ha ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>	
Ackerland	0,85 ha
<u>Geplante Festsetzungen:</u>	
Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr	0,85 ha

Gifhorn,

Matthias Nerlich
Bürgermeister