

# Begründung

zur  
**135. Änderung des Flächennutzungsplanes (Westerfeld Nord) –  
Teilplan 3**

**Vorentwurf  
§3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB**

**Stand 06.01.2026**

## Inhalt

<b>A) Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen.....	3
2. Geltungsbereiche / Aktueller Zustand des Plangebietes .....	3
3. Raumordnung und Landesplanung .....	4
4. Fachplanungen .....	6
5. Darstellung des Flächennutzungsplanes / Rechtslage / Darstellungsform .....	7
6. Städtebauliche Zielvorstellungen/Zwecke und Auswirkungen der Planung.....	8
<b>B) Planungsinhalte / Darstellungen .....</b>	<b>15</b>
1. Wohnbauflächen (W) .....	15
2. Gemischte Bauflächen (M) .....	15
3. Gewerbliche Bauflächen (G) .....	15
4. Sonderbauflächen (S) .....	15
5. Grünflächen .....	16
6. Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen.....	16
7. Ver- und Entsorgung.....	16
8. Belange der Landwirtschaft .....	17
9. Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	18
10. Altstandorte/ Altlasten / Immissionsschutz .....	18
11. Archäologie und Denkmalpflege.....	19
12. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen .....	19
<b>C) Umweltbericht.....</b>	<b>20</b>
1. Einleitung .....	20
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	20
1.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen .....	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	21
<b>D) Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>

## A) Allgemeines

Die Kreisstadt Gifhorn ist eines der Mittelzentren in Niedersachsen und liegt im gleichnamigen Landkreis. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RRÖP) ist der Stadt Gifhorn die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Dabei ist im RRÖP festgelegt, dass neben der Kernstadt Gamsen, Kästorf und Winkel.

Die Stadt zeichnet sich durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg aus. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Straßennetz 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 Bahnhof Stadt Gifhorn.

Der Änderungsbereich erstreckt sich im Westen der Ortschaft Gamsen und schließt sich unmittelbar nördlich an das Gewerbegebiet Westerfeld-Süd an. Neben weiteren gewerblichen Bauflächen sollen langfristig vor allem Wohnbauflächen entwickelt werden, um dem anhaltenden Wohnraumbedarf in der Stadt, aber auch in der Ortschaft Gamsen über die kommenden Jahre Rechnung tragen zu können.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig 44.893 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 01.12.2025). In der Ortschaft Gamsen sind z. Zt. rund 5.419 Einwohner angesiedelt und in Kästorf 3.2250 sowie in Winkel 958 Einwohner.

In der Ortschaft Gamsen als Teil des Mittelzentrums soll durch die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bauliche Erweiterungsfläche vorbereitet werden, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll. Die einzelnen Abschnitte sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. durch die gesteuerte Vermarktung der Baugrundstücke durch die stadteigene Tochtergesellschaft Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) bedarfsgerecht zu definieren. Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken ist bei der GEG dokumentiert und kann somit mit einer gezielten Infrastrukturplanung und auch mit den Belangen des Klimaschutzes einhergehend gedeckt werden.

### 1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn wird erforderlich, um die vorhandene Darstellung des wirksamen Plans der beabsichtigten langfristigen städtebaulichen Entwicklung und der damit verbundenen Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hin anzupassen. Um eine langfristige Siedlungsentwicklung in der Stadt Gifhorn, in diesem speziellen Fall in der Ortschaft Gamsen, die als Teil des Mittelzentrums festgelegt ist, zu sichern und der anhaltend großen Nachfrage nach neuem Bauland für gewerbliche Zwecke ebenso wie für Wohnnutzungen zu entsprechen, soll die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Rechtsgrundlagen hierfür sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den jeweils gültigen Fassungen.

### 2. Geltungsbereiche / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Gamsen und hat eine Gesamtgröße von ca. 36 ha von denen ca. 15,9 ha als Gewerbebaufläche, 11,0 ha als Wohnbaufläche, 3,1 ha für gemischte Baufläche, 2,3 ha als Sonderbauflächen für Handel, Dienstleistungen und Infrastruktur und rd. 3,5 ha als Grünflächen entwickelt werden sollen.

Abgesehen von einigen privaten Grünflächen mit Fischteichen im Norden, ist das Plangebiet geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erschließung. In Mitten des Änderungsbereiches

befindet sich eine große, raumprägend, weithin sichtbare Stieleiche. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Bundesstraße B 4, im Osten an die bebaute Ortslage von Gamsen, im Süden über die Kreisstraße K 34 an das Gewerbegebiet Westerfeld und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. In der ebenen Umgebung zeichnet sich der Planbereich durch eine knapp 5 m hohe Kuppe aus, die die östliche Hälfte des Änderungsbereiches einnimmt.

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Das Verwaltungsgebiet der Stadt Gifhorn befindet sich im Geltungsbereich des Landesraumordnungsprogramms (LROP) für Niedersachsen (2022) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008). Dort wird die Stadt als Mittelzentrum, bestehend aus der Kernstadt, Kästorf, Gamsen und Winkel, festgelegt.

In der zentralen Bedeutung für die Siedlungsentwicklung sind zugleich Art und Umfang der Einrichtung und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte und Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu fördern und als solche heranzubilden. Darüber hinaus bildet die Stadt einen Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus. Das südlich der Bundesstraße B 188 gelegene Mühlenmuseum wird als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt festgelegt.

Die Stadt Gifhorn ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, welcher wiederum im östlichen Teil Mittelniedersachsens liegt. Von Norden nach Westen wird die Stadt Gifhorn von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Südlich grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Wolfsburg und Braunschweig an.

Die, das Kreisgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende, Bundesstraße B 4 verbindet die Kreisstadt Gifhorn mit dem Oberzentrum Braunschweig im Süden und den Mittelzentren Uelzen und Lüneburg sowie im weiteren Verlauf auch mit dem Oberzentrum Hamburg im Norden. Das Oberzentrum Wolfsburg ist über die Bundesstraße B 188 zu erreichen. Die weitere kreisübergreifende Erschließung des Raumes erfolgt über die Bundesstraßen B 188, B 214 im Süden sowie B 244 und B 248 im Norden und Osten in den benachbarten Gemeinden. Das Mittelzentrum Gifhorn ist an die Deutsche Bahn-Hauptstrecke Hannover-Wolfsburg sowie an die Strecke Uelzen-Braunschweig angeschlossen.

Der Landkreis Gifhorn beheimatete 2022ca. 181.000 Einwohner<sup>1</sup>, wobei in der Stadt Gifhorn selbst ca. 44.000 Einwohner ansässig sind. Entgegen dem im RROP2008 festgestellten Trend zum Bevölkerungsrückgang gehört der Landkreis Gifhorn zu den Teilräumen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Großraum Braunschweig. Diese Bevölkerungszuwächse im dort betrachteten Zeitraum der Jahre 1987 – 2005 resultierten in erster Linie aus der Stadt-Umland-Wanderung.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2022) wird die Stadt Gifhorn als Mittelzentrum definiert. Weiterhin sind Mittelzentren als „Zentrale Orte“ anzusehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig präzisiert das Mittelzentrum folgendermaßen:

*Das Mittelzentrum Gifhorn besteht aus der Kernstadt Gifhorn und den Ortsteilen Kästorf, Gamsen und Winkel, den Siedlungen Winkler Straße und Alte Riede sowie den im Kreuzungsbereich von B 4 und B 188 gelegenen Ortsteilen. (RROP2008 – Beschreibende Darstellung)*

---

<sup>1</sup> Quelle: LSN und Einwohnermelderegister der Gebietseinheiten des Landkreises Gifhorn, Stand; 30.06.2022

Als Mittelzentrum kommt der Stadt Gifhorn eine wichtige Funktion zu, zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen, zu sichern und gleichzeitig grundzentrale Versorgungsaufgaben, seinen Einwohnern und der Wirtschaft gegenüber, wahrzunehmen.

Um diesen Funktionen und Aufgaben gerecht zu werden, sind Mittelzentren dahingehend zu entwickeln. Mittelzentren sind weiterhin wichtige Arbeitsmarktstandorte und fungieren als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung innerhalb des Verbandsgebietes. Auch dahingehend sind sie zu fördern und fortzuentwickeln. Darüber hinaus bildet die Stadt Gifhorn mit dem dort ansässigen Mühlenmuseum einen Standort mit besonderen Entwicklungsaufgaben für Erholung und Tourismus.

Das Zentrale-Orte-Konzept wird in der Begründung des RROP 2008 präzisiert und folgende Ergänzung dazu gemacht:

*Zentrale Orte einschließlich der Ortsteile mit grundzentralen Teilfunktionen verfügen in der Regel über eine gute Infrastrukturausstattung sowie eine gute Verkehrsanbindung zum überregionalen und regionalen Verkehrsnetz. In diesen Standorten soll die Bündelung der Siedlungsentwicklung erfolgen, um einerseits die Infrastrukturauslastung und andererseits die Auslastung des ÖPNV zu gewährleisten. Insbesondere im Einzugsbereich der ÖPNV-Haltepunkte soll im Rahmen der Bauleitplanung eine höhere bauliche Dichte als im Landesdurchschnitt erreicht werden.<sup>2</sup> Dieses soll zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen.*

Die Ortschaft Gamsen mit ihrer zentralen Anbindung an die Bundesstraße B 4 und den direkten Anschluss an den Siedlungskörper der Stadt Gifhorn kann somit als Bestandteil des Zentrale-Orte-Konzeptes angesehen werden. In Anlehnung an das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Gifhorn (ISEK)<sup>3</sup> soll innerhalb des Änderungsbereiches am westlichen Rand der Ortschaft Gamsen ein multifunktionales Quartier mit 300 bis 400 Wohneinheiten und umfangreichen Gewerbeflächen entstehen.

Die Mischung sowohl aus Gewerblichen (G) und Gemischten Bauflächen (M) als auch Wohnbauflächen (W) berücksichtigt die Aufgaben eines Mittelzentrums und die Zielstellungen des Zentralen-Orte-Konzeptes unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

---

<sup>3</sup> Niedersächsische Landestreuhandstelle: *Durchschnittlich können auf neuem Bauland in Niedersachsen 13 Wohneinheiten je Hektar Brutto-Bauland errichtet werden. Dies entspricht 800 m<sup>2</sup> Bruttowohnbauland je Wohneinheit.*

3 Stadt Gifhorn/ UmbauStadt; Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Gifhorn, 6.1 übergeordnete Maßnahmen  
1.8 Entwicklung Gamsen-West als multifunktionales Quartier; Gifhorn/ Berlin Juni 2024

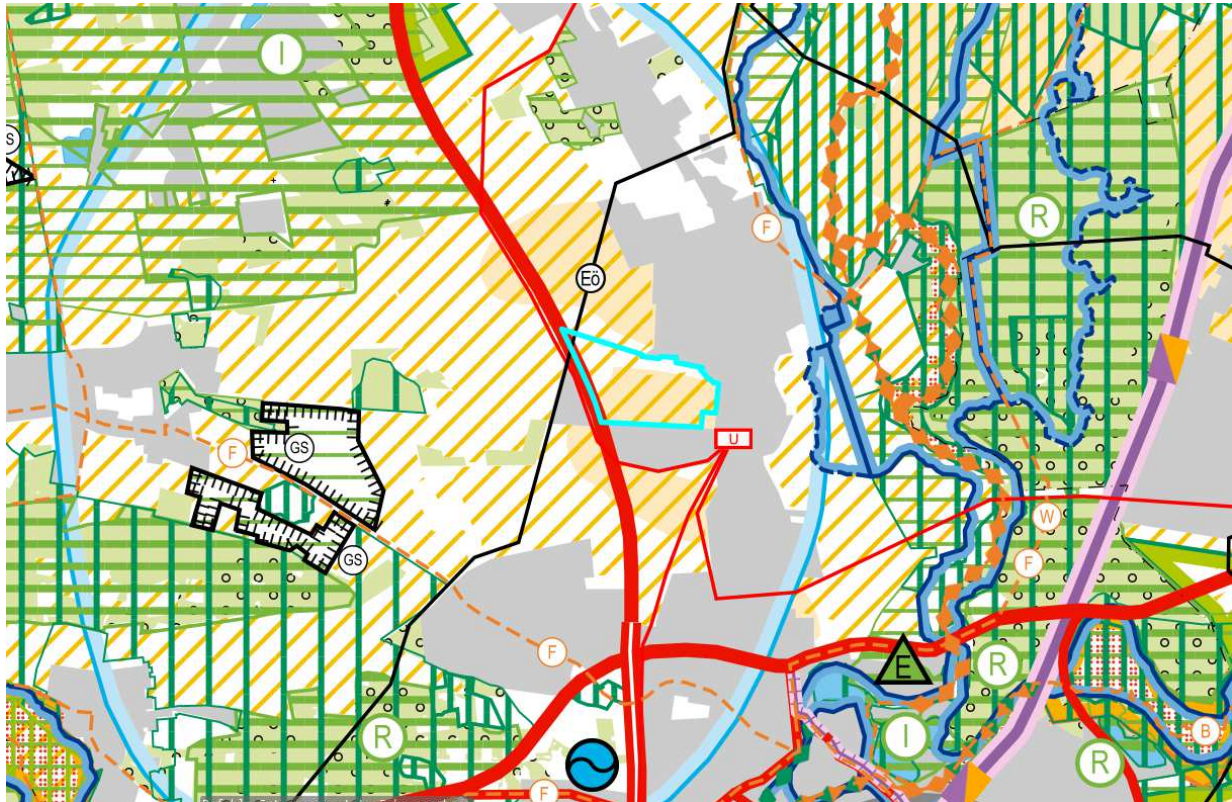


Abb. 1: Quelle RROP2008 (RV Braunschweig), inkl. des Änderungsbereiches (hellblau), ohne Maßstab

Die derzeitige Darstellung des RROP2008 sieht für den Bereich die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vor, sowohl aufgrund des hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft vor. Daneben befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Die Darstellung des Bedarfes insbesondere für Wohnbauflächen und gewerbliche Zwecke ist im Kapitel A, 6. Städtebauliche Zielvorstellungen/ Zwecke und Auswirkungen der Planung ausgeführt und begründet.

In Hinblick auf die oben aufgeführten Argumente wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen.

#### 4. Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan (1994) für den Landkreis Gifhorn und seine Inhalte sollen durch eine inhaltliche Berücksichtigung in Flächennutzungs- und Bebauungspläne zur rechtswirksamen Umsetzung gelangen. Für die Vorbereitung und Ergänzung der Bauleitplanung sind die im Landschaftsrahmenplan formulierten Ansprüche von Naturschutz und Landschaftspflege durch Landschaftspläne zu konkretisieren.

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes für die Stadt Gifhorn (2025), dient somit als Werkzeug zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Auf Karte 1 „Arten und Biotope“ fällt der Änderungsbereich in ein Areal mit einer sehr geringen Bewertung der Biotope jedoch einer erhöhten Lärmbelastung. Die Karte 6 „Maßnahmenkonzept“ sieht für den Änderungsbereich keine besonders kategorisierten Maßnahmen vor.

Alles weitere dazu wird im Umweltbericht erläutert.

Darüber hinaus gibt es folgende Konzepte in der Stadt Gifhorn, die bei der weiteren Realisierung auf der dem Flächennutzungsplan folgenden Ebene, der verbindlichen Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Gifhorn (ISEK) 2024
- Verkehrsentwicklungsplan „Leitbild Mobilität 2030“
- Radverkehrskonzept
- Verkehrssicherheitskonzept
- Konzept für Elektromobilität und andere Mobilitätsformen
- Feuerwehrbedarfsplan
- Sportstättenentwicklungskonzept

## **5. Darstellung des Flächennutzungsplanes / Rechtslage / Darstellungsform**

In der bislang wirksamen, analogen Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1978 ist die Fläche des betreffenden Änderungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese ursprünglichen Darstellungen sollen nun einer Darstellung weichen, welche eine städtebauliche Konzeption hin zu einer vielfältigen Wohn- und Gewerbenutzung erlaubt. Konkret sollen neue Wohnbauflächen (W), Gemischte Bauflächen (M), Gewerbliche Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung für Handel, Dienstleistungen und Infrastruktur sowie Grünflächen dargestellt werden, die sich an dem städtebaulichen Konzept „Westerfeld Nord“ orientieren. Eine detaillierte Planung erfolgt auf Ebene der Bebauungspläne, die abschnittsweise umgesetzt werden sollen.

Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Stadtgebiet (Teilplan 1) im Maßstab 1 : 25000 und für die städtebaulichen Kernbereiche (Teilpläne 2 - 4) – Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche, Winkel und die Kernstadt – im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

In einem parallelen Verfahren im Rahmen der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes (Freiflächen-photovoltaik) erfolgt die Digitalisierung der Darstellungen.

Der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegen insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Klimagesetz (NKlimaG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- EU-Wiederherstellungsverordnung (EU WVO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB)

## 6. Städtebauliche Zielvorstellungen/Zwecke und Auswirkungen der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung vom 18.09.2025 die Aufstellung der 135. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Mit der vorliegenden Änderung sollen die vorbereitenden, planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um das städtebauliche Konzept „Westerfeld Nord“ und damit auch einen Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) umzusetzen.

Die anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den Ein- und Zweifamilienhausbau, aber auch der Bedarf für sozial geförderten Wohnungsbau und preiswerte Mietwohnungen in der Stadt Gifhorn, macht es erforderlich, weitere Flächen für die Siedlungsentwicklung für Wohnen und Arbeiten in Gifhorn bzw. der Ortschaft Gamsen zur Verfügung zu stellen.

Daneben besteht außerdem weiterhin ein aktueller Bedarf an gewerblichen Bauflächen, der in der Interessentenliste der GEG dokumentiert ist. Dieser anhaltende Bedarf kann derzeit nicht gedeckt werden. Die GEG verfügt aktuell nur noch über wenige freie Gewerbegrundstücke, die bereits reserviert sind.

Die Entwicklung eines großflächigen, multifunktionalen Quartiers im Westen von Gamsen, mit der günstigen Anbindung an die Bundesstraße 4 und einer guten Einbindung in das öffentliche Busnetz, kann helfen, Bedarfe nach neuem Bauland und gewerblichen Bauflächen über einen längeren Zeitraum und mehrere Bauabschnitte hinweg zu decken.

Bei der Identifikation von Potenzialflächen zur Entwicklung von Gewerbestandorten und Wohnbebauung hat sich die Stadt Gifhorn auch an die Ziele der regionalen Raumordnung anzupassen, die vom Regionalverband Großraum Braunschweig mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) und weiteren Konzepten und Werkzeugen gesteuert wird.

Das Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KOREG) wurde vom Regionalverband als Basis für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in Auftrag gegeben, um im Großraum Braunschweig – und damit auch für die Stadt Gifhorn – die potentielle Versorgung mit strategisch wichtigen Industrie- und Gewerbeflächen langfristig zu sichern und zukunftsorientiert zu steuern. Die wirtschaftliche Entwicklung in der gesamten Region, zu der Gifhorn als bedeutender Standort gehört, wird zunehmend durch einen Mangel an geeigneten, ausreichend großen Flächen gebremst. Das KOREG adressiert dieses Problem, indem es systematisch jene Standorte identifiziert, die für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kommen und für die Entwicklung der jeweiligen Kommune – wie auch Gifhorn – von besonderem Interesse sind. Hier ist insbesondere der Knotenpunkt der Bundesstraße B 4 mit der Kreisstraße K 34 (Zum Luisenhof) als Erweiterung und Ergänzung des „Gewerbegebietes Westerfeld“, das bereits vollständig bebaut ist, als regional bedeutsame potentielle Gewerbefläche mit einer Größe von mehr insgesamt mehr als 35 ha für gewerbliche Zwecke zu nennen. Dieser Darstellung soll mit der Darstellung von rd. 15.9 ha Gewerbebauflächen entsprochen werden. Diese sind im Entwurf der Neuaufstellung des RROP 2025, für das in Kürze das Beteiligungsverfahren zu erwarten ist, als Vorbehaltsgebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe (2.1.4 03) als Grundsatz der Raumordnung gem. § 3 Abs.1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) vorgesehen.

Neben diesen gewerblichen Bauflächen spielen aber auch langfristige Wohnbaubedarfe für die Stadtentwicklung eine wichtige Rolle. Die Umsetzungszeiträume für Teile dieser geplanten Wohnbauflächen erstrecken sich oft über einen jahrzehntelangen Planungshorizont. Im folgenden Abschnitt sollen die derzeit vorstellbaren Gewerbe- und Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet Gifhorns vorgestellt werden, um die langfristigen städtebaulichen Potenziale mit den Zielvorstellungen am Standort „Westerfeld Nord“ in Relation zu bringen.

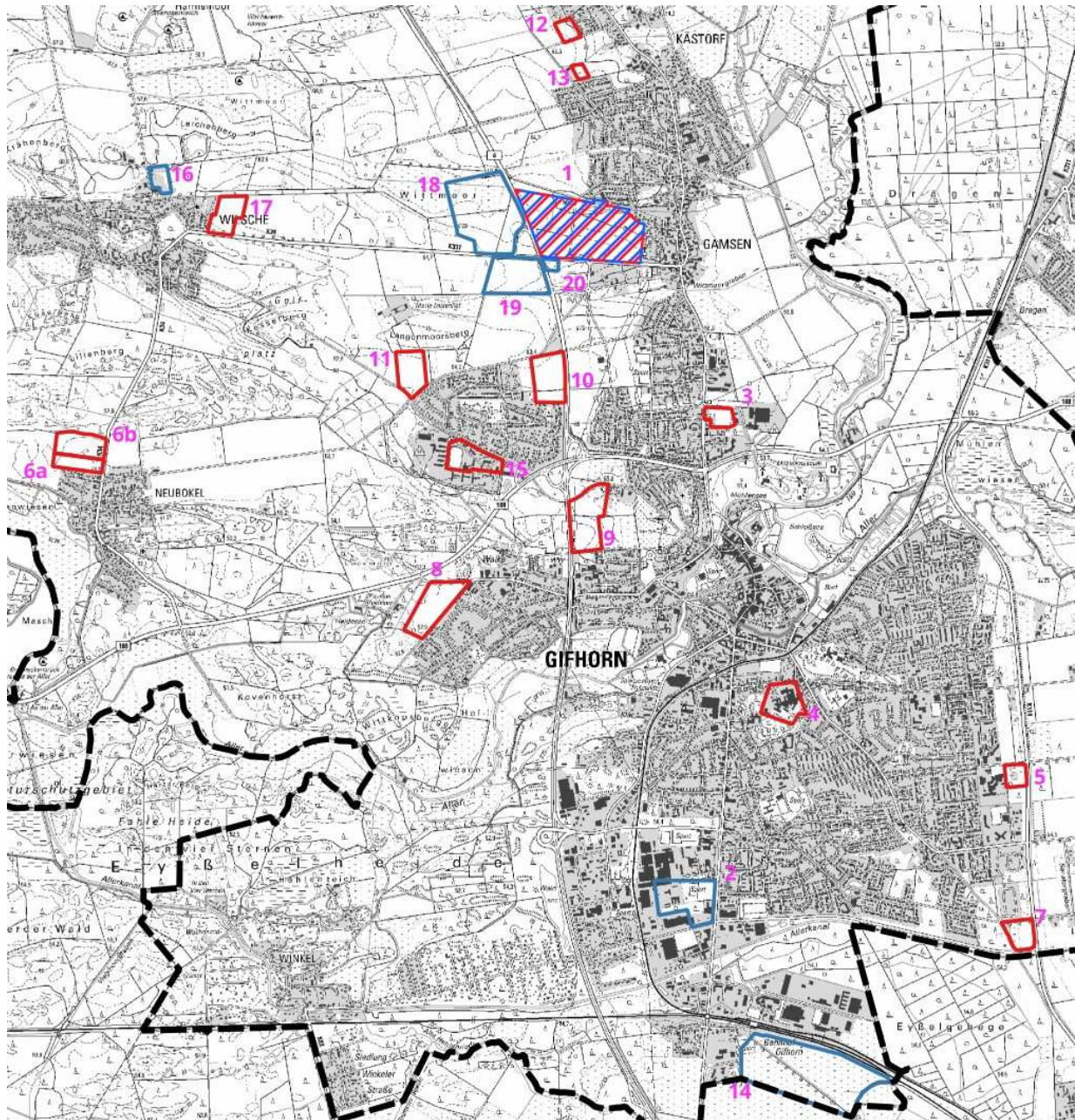


Abb. 2.: Gewerbeflächen (blau) und Wohnbaupotenziale (rot) im Stadtgebiet, ohne Maßstab; Grundkarte © GeoBasis-DE/LGLN 2025

Für die obenstehende Abbildung (Abb. 2) wurden die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau und die Gewerbeansiedlung bis zu den Jahren 2035/2045 betrachtet.

Die Gewerbeflächenpotenziale orientieren sich dabei in erster Linie an den auch im KOREG vorgesehenen Flächen und an denen, die sich derzeit bereits in Planung oder im Verkauf befinden.

Bei dem Wohnbaupotenzial hingegen wurden für Gifhorn (mit aktuell ca. 44.860 Einwohnern) der Wohnraumbedarf für die Eigenentwicklung und die durchschnittliche natürliche Bevölkerungsentwicklung einerseits betrachtet und andererseits die Bevölkerungszahlen aus dem Einwohnermelderegister. Demnach ist allein in 2025 die Bevölkerungszahl in Gifhorn um 0,35 % angestiegen. Entgegen dem Bundesdurchschnitt (< 2 Personen pro Haushalt) wird eine Haushaltsgröße von 2,5 Personen je Wohnung zugrunde gelegt. Diese Zahl ergibt sich aus dem Verhältnis der ca. 44.860 Einwohner zur Anzahl von rd. 17.500 Wohnungen in Gifhorn.

Nach dem wirksamen RRÖP wird der Bedarf für die Eigenentwicklung mit 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr angenommen. Mit dem Beschluss zur strategischen Stadtentwicklung hat die Stadt Gifhorn im Rahmen ihrer mittelzentralen Funktion zur Bereitstellung von Wohnraum über die Eigenentwicklung hinaus einen Bevölkerungszuwachs um 0.35 % pro Jahr zu Grunde gelegt.

In der Kernstadt, Gamsen, Kästorf und Winkel leben aktuell zusammen 41.852 Einwohner. Daraus ergibt sich allein für die innere Umsetzung/ Eigenentwicklung ein Bedarf von 147 Wohnungen pro Jahr sowie der Bedarf von zusätzlichem Wohnraum für 157 Menschen, was bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen pro Wohnung bedeutet, dass jährlich 63 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. In der Summe besteht in Gifhorn der Bedarf für 200 Wohnungen pro Jahr, in 5 Jahren werden also 1.000 Wohnungen benötigt, in 10 Jahren 2.000 Wohnungen.

Nach Analyse des Pestel-Institutes<sup>4</sup> ist die Einwohnerzahl der Stadt Gifhorn von 2002 bis 2022 um 3,7% angestiegen (Durchschnitt Niedersachsen im Vergleich: 3,1%). Die Zahl der privaten Haushalte ist um 16% gestiegen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen und sich die Haushaltsgröße verändert hat. Für die Stadt Gifhorn wird ein leichtes Wohnungsdefizit festgestellt (ca. 200 Wohnungen pro Jahr). Aufgrund der starken Position als Arbeitszentrum wird von einem weiterhin bestehenden Zuzugsdruck ausgegangen.

Tabelle 1: Wohnbau- und Gewerbepotenzial in Gifhorn

Bezeichnung	Potenzialdetails	Bezeichnung	Potenzialdetails
<b>1. Westerfeld Nord / und Gewerbestandort aus dem KOREG / Gewerbe und Wohnen</b>	ca. 15,9 ha für 20 -40 Gewerbeeinheiten, ca. 11,0 ha Wohnbaufläche mit 160 Wohneinheiten und ca. 3,1 ha gemischte Baufläche mit 155 Wohneinheiten – Flächen der GEG	<b>12. Heesegarten West – Kästorf / Wohnbaufläche</b>	ca. 1,5 ha mit 8 Wohneinheiten, Bebauungsplan erforderlich, noch ohne konkreten Zeitplan; Flächen der GEG
<b>2. Konversion der Fläche Fa. Continental / gewerbliche Baufläche</b>	ca. 11 ha mit 15 Gewerbeeinheiten aber noch unbestimmtem Planungszeitraum – keine gesicherte Flächenverfügbarkeit	<b>13. Am Kindergarten – Kästorf / Wohnbaufläche</b>	ca. 1 ha mit 24 Wohneinheiten, alternative Wohnformen (Tiny Houses), Bebauungsplan erforderlich, Zeitziel 2026; Realisierung bis 2030; Flächen der GEG
<b>3. Sozial- und Gesundheitscampus – Gamsen / Wohnbaufläche</b>	ca. 2.5 ha mit 220 Wohneinheiten, rechtskräftiger Bebauungsplan; Realisierung bis 2030; Eigentum eines Investors mit Bindung zum Klinikum	<b>14. Gifhorn Süd / Gewerbliche Baufläche</b>	ca. 39 ha für 40 Gewerbeeinheiten, Flächennutzungsplan rechtswirksam, Zeitziel 2045
<b>4. Hohe Düne / Wohnbaufläche</b>	ca. 8,5 ha und 400 Wohneinheiten, hoher Anteil an Sozialwohnungen, Bauleitplanung abgeschlossen, Realisierung begonnen	<b>15. BGS – Konversion / Gewerbe und Wohnen</b>	ca. 5,5 ha und 80 Wohneinheiten, Bauleitplanung erforderlich, Zeitziel ab 2028
<b>5. I. Koppelweg / Wohnbaufläche</b>	ca. 2,5 ha, 12 Wohneinheiten und Kirche; Außenbereich und noch unbeplant; keine gesicherte Flächenverfügbarkeit	<b>16. Gewerbefläche Wiltsche</b>	Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, derzeit verfügbare Gewerbeflächen; keine gesicherte Flächenverfügbarkeit
<b>6a. Rehbohm 1. Bauabschnitt – Neubokel / Wohnbaufläche</b>	ca. 4 ha und 40 Wohneinheiten, Bauleitplanung abgeschlossen; Erschließung begonnen; ca. die Hälfte der Grundstücke verkauft oder reserviert; Flächen der GEG	<b>17. Berghop Ost II - Wiltsche / Wohnbaufläche</b>	ca. 5,5 ha mit 80 Wohneinheiten, rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, Umsetzungsziel 2033

<sup>4</sup> Pestel Institut; Pestel – Wohnmonitor 2023 Stadt Gifhorn – bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung; Hannover im Februar 2023

<b>6b. Rehbohm 2. Bauabschnitt – Neubokel / Wohnbaufläche</b>	ca. 6 ha, Bebauungsplan erforderlich, möglicher Beginn ca. 2040; Flächen durch GEG zu erwerben	<b>18. Westerfeld Nordwest – Gamsen / Gewerbliche Baufläche</b>	ca. 24 ha für 30 – 50 Gewerbeeinheiten, Bauleitplanung erforderlich, mögliche Umsetzung ab 2035
<b>7. III. Koppelweg Süd / Wohnbaufläche</b>	ca. 3,5 ha und 50 Wohneinheiten; Außenbereich und noch unbeplant; keine gesicherte Flächenverfügbarkeit	<b>19. Westerfeld Südwest – Gamsen / Gewerbliche Baufläche</b>	ca. 11 ha mit 15- 20 Gewerbeeinheiten, Bauleitplanung erforderliche, mögliche Umsetzung ab 2040
<b>8. Wittkopsviertel West / Wohnbaufläche</b>	ca. 10 ha und 220 Wohneinheiten; Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet und Bauleitplanung notwendig; keine gesicherte Flächenverfügbarkeit	<b>20. Gewerbefläche Westerfeld Süd</b>	Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, bereits realisiert
<b>9. Hohes Feld West / Wohnbaufläche</b>	ca. 10 ha und 145 Wohneinheiten; Bebauungsplan erforderlich; mögliches Zeitziel 2040; keine gesicherte Flächenverfügbarkeit		
<b>10. und 11. BGS-Siedlung Erweiterung / Wohnbaufläche</b>	Gesamt ca. 13,5 ha und 190 Wohneinheiten, Außenbereich und noch unbeplant; teilweise gesicherte Flächen GEG		

Wie in Abbildung 2 und aus Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügt die Stadt Gifhorn über ein differenziertes Portfolio an Flächen für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung. Dabei befinden sich die jeweiligen Flächen in verschiedenen Entwicklungsstadien und reichen von unmittelbar verfügbaren, bereits beplanten Arealen über Flächen, die sich im Bauleitplanverfahren befinden, bis hin zu langfristigen Entwicklungsoptionen. Die Flächen verteilen sich sowohl im Bestand als auch in Rand- und möglichen Konversionsbereichen und bieten sowohl Nachverdichtungs- als auch Neubaumöglichkeiten.

### Großflächige Entwicklungsbereiche

Dem Grunde nach ist es Ziel der Stadt, neue Baugebiete für Flächen zu entwickeln, die die GEG zuvor bereits erworben hat. So hat die Stadt in Zusammenarbeit mit der GEG die Möglichkeit, die Baulandpreisentwicklung mit zu steuern. Es sollen nur in Ausnahmefällen Baugebiete mit anderen Investoren als der GEG entwickelt werden. Dieses Vorgehen ist das Baulandmodell der Stadt Gifhorn.

- **Westerfeld Nord / Gewerbestandort KOREG**

Dieser Bereich, um den es auch in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes geht, wird als eines der größten Entwicklungsprojekte der Stadt geführt. Mit insgesamt ca. 15,9 ha gewerblicher Baufläche, 11,00 ha Wohnbaufläche und 3,1 ha gemischter Baufläche bietet es die Option für etwa 20 -40 Gewerbeeinheiten und insgesamt ca. 315 Wohneinheiten. Dabei spricht die Mischung aus Wohnen und nicht- bzw. gering-störendem Gewerbe für eine angestrebte urbane Durchmischung mit Nutzungssynergien, wie es für ein Mittelzentrum wie Gifhorn zentralörtlich von besonderer Bedeutung ist. Als einer der Bestandteile des KOREG für das Gemeindegebiet Gifhorns besitzt der Bereich eine besondere zusätzliche Bedeutung für zukünftige Gewerbeansiedlungen an dieser Stelle. Der geplanten Festlegung im Entwurf des RROP 2025 als Vorbehaltsgebiet für Gewerbeentwicklung wird entsprochen.

Die Flächen sind bereits im Eigentum der GEG.

- **Wittkopsviertel West und Hohes Feld West**

Beide Flächen umfassen jeweils rund 10 ha. Das Gebiet *Wittkopsviertel West* befindet sich derzeit noch in einem Bereich, in dem sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erstreckt. Zum Erschließen der Flächen und zum Entwickeln der potenziell ca. 220 Wohneinheiten muss vor einer möglichen Bauleitplanung zuerst die Entlassung aus dem LSG beantragt werden.

Für den Bereich *Hohes Feld West* hingegen besteht bereits eine rechtswirksame Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und es bedürfte zur möglichen Ausgestaltung der dort möglichen ca. 145 Wohneinheiten lediglich eines Bebauungsplanes. Durch die unmittelbare Nähe zum derzeit in der Bebauung befindlichen, unmittelbar angrenzenden Gebiet „Hohes Feld“ (B-Plan Nr. 97 „Hohes Feld“, 3. Änderung) wird ein möglicher Umsetzungshorizont jedoch erst für das Jahr 2040 angedacht.

Die Flächen sollen vor Planungsbeginn von der GEG erworben werden.

- **Siedlungserweiterung BGS**

Diese beiden Flächen mit insgesamt ca. 13,5 ha und zusammen rund 190 möglichen Wohneinheiten bilden ein weiteres bedeutendes, jedoch langfristiges Entwicklungspotenzial. Da es sich bei dem Bereich um Flächen im Außenbereich handelt, ist sowohl die vorbereitende, als auch die verbindliche Bauleitplanung noch erforderlich.

Die Flächen sollen vor Planungsbeginn von der GEG erworben werden.

### Wohnbauareale und kleinere Potenziale

- **Sozial- und Gesundheitscampus Gamsen**

Für diese Fläche (2,5 ha, 220 WE) ist der Bebauungsplan bereits rechtskräftig. Auch wenn es sich dabei zum größten Teil um Mitarbeiterwohnungen für das städtische Klinikum handelt, verspricht die Planung dennoch, einen wichtigen Beitrag insbesondere für den sozial orientierten Wohnungsbau zu leisten. Neben Mitarbeiter Wohnungen für das Pflegepersonal des Krankenhauses werden dort auch Wohnungen für Auszubildende entstehen. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert.

- **Hohe Düne**

Die Bauleitplanung für das Quartier *Hohe Düne* ist abgeschlossen. Auf den ca. 8,5 ha sollen bis zu 400 Wohneinheiten entstehen, darunter auch ein 20-%iger Anteil an gefördertem Wohnungsbau. Damit kann das Areal einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes im Bereich der Innenstadt sowohl für die Nachfrage nach sozial geförderten Wohnraum als auch für den freifinanzierten Eigentums- und Mietwohnungsbau leisten. Mit der Erschließung des Gebietes wurde bereits begonnen. Einige Reihenhäuser an der Feldstraße sind bereits bezogen. Die Baugenehmigung für die Kindertagesstätte mit 30 sozialgebundenen Wohnungen ist erteilt und der Baubeginn in Kürze zu erwarten. Für zwei Geschosswohnungsbauten für den frei finanzierten Wohnungsbau erfolgen bereits Abstimmungen zum Bauantrag. Die Realisierung des gesamten Quartieres wird voraussichtlich bis Mitte der 2030er Jahre erfolgen.

- **Rehbohm, 1. Bauabschnitt – Neubokel / Berghop Ost II - Wilsche**

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Grundstücke für ca. 40 Wohneinheiten befinden sich im Verkauf. Auch dort wurde ein Anteil von sozial gefördertem Wohnungsbau auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertraglich gesichert.

Auch in dem Bereich *Berghop Ost II*, dessen Bebauungsplan im Jahr 2025 rechtskräftig geworden ist, kann die Erschließung der Fläche beginnen und die potenziellen 80 Wohneinheiten können ca. bis zum Jahr 2033 verwirklicht werden.

Für beide Baugebiete stehen die Flächen im Eigentum der GEG.

- **Heesegarten West – Kästorf und Am Kindergarten – Kästorf**

*Heesegarten West* ist mit 1,5 ha und 8 Wohneinheiten ein kleineres, reguläres Entwicklungspotenzial für den Wohnungsbau. Hier handelt es sich um eine langfristige Perspektive.

Die Flächen sollen vor Planungsbeginn von der GEG erworben werden.

Im Bereich *Am Kindergarten* sollen auf 1 ha bis zu 24 Wohneinheiten mit alternativen Wohnformen wie z. B. Tiny Houses, barrierefreie Bungalows und das Modell „Jung kauft alt und Alt baut neu“ umgesetzt werden. Eine mögliche Umsetzung über Bebauungspläne könnte ab dem Jahr 2026 erfolgen.

Die Flächen stehen bereits im Eigentum der GEG.

- **I. Koppelweg / III. Koppelweg Süd / Rehbohm 2. Bauabschnitt**

Diese Bereiche sind mit 2,5 bis 3,5 ha eher im mittleren Segment angesiedelt und bieten Kapazitäten von 12 bis etwa 50 Wohneinheiten. Teilweise besteht eine rechtswirksame Darstellung im Flächennutzungsplan. Andere Teile der Flächen befinden sich im unbeplanten Außenbereich. Einen Zeitplan für die Umsetzung gibt es bisher nicht.

Die Flächen sollen vor Planungsbeginn von der GEG erworben werden.

### Großflächige Gewerbepotenziale

- **Gifhorn Süd**

Als Bestandteil des Konzeptes für Regionale Gewerbeentwicklung (KOREG) des Regionalverband Großraum Braunschweig, mit knapp 39 ha und der Option für 40 Gewerbeeinheiten, ist diese Fläche einer der größten potenziellen Gewerbebestandorte der Stadt. Durch eine wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan sind die Voraussetzungen für zukünftige Bebauungspläne geschaffen worden. Durch die Lage in einem Überschwemmungsgebiet ist eine weitere Entwicklung jedoch als anspruchsvoll anzusehen. Auch aus diesem Grund ist eine Umsetzung langfristig zu betrachten (bis zum Jahr 2045 oder später).

- **Westerfeld Nordwest – Gamsen**

Auf 24 ha und mit 30 -50 möglichen Gewerbeeinheiten ist auch hier im KOREG eine längerfristige Gewerbeentwicklung für Gifhorn vorgesehen. Durch die Lage im unbeplanten Außenbereich ist jedoch auch an dieser Stelle der gesamte Bauleitplanprozess zu durchlaufen. Die Umsetzung ist bis zum Jahr 2035 oder später vorgesehen.

- **Wilsche und Westerfeld Süd**

Für beide Bereiche liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die hier genannten und in der Karte dargestellten Bereiche (16. und 20.) bieten jedoch einige der wenigen noch unmittelbar verfügbaren Bauplätze für eine Gewerbeansiedlung.

Die Flächen stehen jedoch im Privateigentum, so dass die Verfügbarkeit nur bedingt besteht.

### Konversionsflächen

- **Continental-Teves Fläche**

Die Umwandlung der ehemals gewerblich genutzten Fläche von Continental-Teves ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung. Je nach Eigentumsverhältnissen der ca. 11 ha großen Fläche könnten darauf 15 Gewerbeeinheiten entstehen, wobei ein genauer Zeitrahmen für eine mögliche Umsetzung über Bebauungspläne noch offen ist. Eine Entwicklung derartiger Flächen ist oft mit besonderen Herausforderungen (z. B. Altlasten, Erschließung) verbunden, bietet jedoch große Chancen für die Innenentwicklung.

Aktuell ist eine Machbarkeitsstudie für die Konversion dieses Bereiches beauftragt.

- **BGS-Konversion**

Die Konversion, also die Umnutzung, des ehemaligen BGS-Geländes ist schon länger ein Thema für die Stadtentwicklung in Gifhorn. Für die mittelfristig realisierbare Potenzialfläche mit etwa 5,5 ha ist eine Umwandlung hin zu einer Wohnbebauung denkbar. Diese könnte Platz bieten für 80 Wohneinheiten. Ein mögliches Verfahren für einen Bebauungsplan könnte perspektivisch bis 2028 denkbar sein.

Aktuell ist eine Machbarkeitsstudie für die Konversion dieses Bereiches beauftragt.

### Nachverdichtung

In den Baugebieten der 1960er und 1970er Jahre besteht auf Grund der sehr großen Baugrundstücke ein Nachverdichtungspotential vorrangig im Bereich des Einfamilienhausbaues. Zu diesem Zweck hat die Stadt bereits in einigen Bebauungsplänen Änderungen vorgenommen. Künftig steht hier auch das Mittel des sogenannten Bauturbo für Befreiungen von den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 31 Abs.3 BauGB mit Zustimmung der Stadt gem. § 36 BauGB zur Verfügung. Auf diesen Wegen werden jedoch immer nur einzelne Wohnhäuser entstehen, da die Grundstücke im Privateigentum stehen.

Im Rahmen der langfristigen Ziele der Stadtentwicklung steht Gifhorn vor der Aufgabe, ein sehr breit gefächertes Flächenpotenzial in unterschiedlichen Zeiträumen und Entwicklungsstadien zu aktivieren. Die Vielfalt der Flächen – von großvolumigen Neuausweisungen über Konversionsflächen bis zu Projekten der Nachverdichtung – bietet sowohl Chancen für eine vielfältige Stadtentwicklung als auch Herausforderungen in der Koordinierung, Planung und Umsetzung. Das Nebeneinander von Wohnbau- und Gewerbeflächen, die Integration von alternativen Wohnformen sowie die Berücksichtigung von sozial gefördertem Wohnungsbau und Gesundheitsaspekten unterstreichen die anspruchsvolle Steuerung, mit der Gifhorn auf, wachsende und sich wandelnde, Bedarfe reagieren kann und muss. Eine strategische Priorisierung und abgestimmte Entwicklung werden notwendig sein, um den unterschiedlichen Zeithorizonten und Nutzungsansprüchen gerecht zu werden und die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Stadt nachhaltig zu sichern.

Auch deswegen ist die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westerfeld Nord“ zu diesem Zeitpunkt von besonderer Wichtigkeit, um über zu entwickelnde Bauabschnitte den Wohn- und Gewerbebedarf im Mittelzentrum und insbesondere am Standort Gamsen zu decken.

## **B) Planungsinhalte / Darstellungen**

### **1. Wohnbauflächen (W)**

Im Plangebiet soll die Realisierung sowohl von Einzel- und Doppelhäusern als auch von sozial gefördertem Wohnungsbau sowie frei finanziertem Miet- und Eigentumswohnungsbau vorbereitet werden. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche (W) sollen die Flächen für eine Wohnbaunutzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mittel- bis langfristig gesichert werden. Zu diesem Zweck sollen 11,0 ha Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Differenzierung der Nutzungen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes „Westerfeld Nord“ und unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestandes erfolgen. Weiterhin werden Verkehrsflächen in den neuen Siedlungsbereichen entstehen.

Die Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung werden als nächster Schritt in Bebauungsplänen für bedarfsgerechte Bauabschnitte konkretisiert.

### **2. Gemischte Bauflächen (M)**

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden im Plangebiet im Umfang von 3,1 ha gemischte Bauflächen (M) dargestellt, um die Entwicklung eines großflächigen, multifunktionalen Quartiers gemäß dem zugrundeliegenden, städtebaulichen Konzept zu ermöglichen. Ziel ist die Schaffung eines urbanen Nutzungsmixes, der Wohnen, nicht-störende gewerbliche Nutzungen sowie quartiersdienliche Einrichtungen bündelt und damit eine hohe Nutzungsvielfalt, kurze Wege und eine effiziente Flächennutzung sicherstellt.

Mit der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines urbanen, funktionsgemischten Quartiers geschaffen. Eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung kann die zulässigen Nutzungen, städtebaulichen Kennwerte und Maßnahmen des Immissionsschutzes in Bebauungsplänen konkretisieren und die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes sichern.

### **3. Gewerbliche Bauflächen (G)**

Zur weiteren Umsetzung eines großflächigen, multifunktionalen Quartiers stellt die Flächennutzungsplanänderung im Plangebiet im Umfang von 15,9 ha gewerbliche Bauflächen (G) dar. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung eines leistungsfähigen, städtebaulich verträglichen Gewerbestandortes, der insbesondere nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß den Grundsätzen einer funktionsgemischten, emissionsarmen Quartiersentwicklung aufnimmt. Dabei soll in der Umsetzung sowohl der Nachfrage nach kleinen Gewerbebaugrundstücken aber auch für großflächige Ansiedlungen entsprochen werden.

Mit diesen Darstellungen tragen die gewerblichen Bauflächen zur funktionsverträglichen und zukunftsfähigen Entwicklung eines solchen multifunktionalen Quartiers bei, sichern Arbeitsplätze vor Ort und gewährleisten zugleich eine hohe städtebauliche und umweltbezogene Qualität.

Konkrete Ausgestaltungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **4. Sonderbauflächen (S)**

Unter Beachtung des städtebaulichen Konzeptes „Westerfeld Nord“ sieht die Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung von Sonderbauflächen (S) im Umfang von 2,3 ha für Handel, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen vor. Ziel ist die Entwicklung eines vielseitigen Quartiers mit einer hohen Nutzungsdurchmischung, das zur Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion beiträgt und die Ziele der Landes- und der regionalen Raumordnung beachtet. Mit der Ausweisung der Sonderbauflächen leistet die Flächennutzungsplanänderung einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung jenes städtebaulichen Konzeptes, zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung einer nachhaltigen, multifunktionalen Quartiersentwicklung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Zukünftig soll auf Basis einer Konzeptvergabe die Nutzung der Sonderbaufläche auf Ebene der Bebauungspläne konkret ausgestaltet werden. Aus diesem Grund ist die Darstellung der Sonderbaufläche für die o.g. Nutzungen gewählt worden, um flexibel agieren zu können.

## **5. Grünflächen**

Etwa 10 % (ca. 3,5 ha) des Plangebietes sollen als Grünflächen dargestellt werden. Aufgrund des Höhenprofils des Geländes, mit Höhenunterschieden von bis zu 6 Metern, besteht eine Hauptaufgabe jedoch darin, als Regenrückhaltemaßnahme zu dienen. Durch den voraussichtlich überwiegend technischen Zweck dieser Flächen, erzielen sie kaum einen Mehrwert in Hinblick auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Für die Wohnqualität im Quartier kommt den Grün- und Wasserflächen jedoch eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus werden die beiden nördlichen Teilflächen die bestehenden Teiche als Biotopverbund ergänzen. Im Entwurf des RROP 2025 ist dort ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung (3.1.2.13) festgelegt. Der raumordnerischen Vorgabe wird also entsprochen. Ein mögliches vernetzendes Quartiersgrün, mit Aufenthalts- und Spielfunktion, zwischen den verschiedenartigen Bauflächen kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

## **6. Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Planfläche kann über die bestehende Verkehrsinfrastruktur gewährleistet werden. So sieht das städtebauliche Konzept „Westerfeld Nord“ zwei Zufahrten von Süden über die Straße „Zum Luisenhof“ vor. Darüber hinaus soll das Plangebiet auch von Norden/Nordosten über die Straße „Wehrbruch“ erschlossen werden.

Eine gesonderte Darstellung von Verkehrsflächen innerhalb der Flächen allgemeiner baulicher Nutzung erfolgt in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht. Gemäß der sich ebenfalls im Verfahren befindlichen 131. Flächennutzungsplanänderung und der damit einhergehenden Digitalisierung und Neubeckanntmachung, wird sich die Darstellung von Straßen auf die im Verkehrsentwicklungsplan 2002 kategorisierten, verkehrswichtigen Straßen beschränken.

Die nächstgelegenen Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich an der „Bruno-Kuhn-Straße“, der Straße „Zum Luisenhof“ in ca. 200 m Entfernung und der „Hamburger Straße“ in ungefähr 300 m Entfernung. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist die Schaffung weiterer Bushaltestellen und eine angemessene Erweiterung des Liniennetzes angestrebt.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Bauflächen je nach ihrer Nutzung entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung nachzuweisen.

Im öffentlichen Straßenraum werden die entsprechend der Richtlinie für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Anbindung des Plangebietes an die Ver- und Entsorger der Stadt Gifhorn erfolgt als Erweiterung der bestehenden Netz-Infrastruktur in Abstimmung mit den jeweiligen Betreibern.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn, bzw. der Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb Gifhorn (ASG) als städtischer Eigenbetrieb.

Ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz in den angrenzenden Baugebieten könnte sich als anspruchsvoll erweisen, da das Höhenprofil des Geländes Pumpwerke an entsprechender Stelle notwendig machen könnte. Auf diese Weise ließe sich das anfallende Abwasser auch über Höhenunterschiede in das öffentliche Netz pumpen.

Für eine Ableitung über Nachbargrundstücke wäre das Leitungsrecht durch Eintragung ins Grundbuch bzw. durch Baulast zu sichern.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich durch den Grundstückseigentümer gem. § 96 (3) Niedersächsisches Wasserhaushaltsgesetz (NWG) über eine belebte Bodenzone zu versickern oder in anderer geeigneter Weise auf dem jeweiligen Grundstück zu bewirtschaften. Kanäle zum Einleiten von Niederschlagswasser sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden, lediglich bestehende Gräben (Gewässer III. Ordnung) durchziehen das Plangebiet. Diese Gräben übernehmen die Funktion der Vorflut. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt dazu eine entsprechende Begutachtung und Fachplanung.

#### Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. über Löschwasserbrunnen) zu gewährleisten. Dabei erfolgt die Löschwasserbereitstellung durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn.

Konkrete Einzelheiten zum Brandschutz und der Löschwasserbereitstellung (z. B. über Löschwasserentnahmestellen) werden in den Bebauungsplänen und bei der Realisierung geregelt und sind durch zukünftige Anlagenbetreiber in Zusammenarbeit mit dem Gemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

### **8. Belange der Landwirtschaft**

Die bisher im Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die verschiedenen Darstellungen überplant. In der derzeitigen Darstellung des RROP2008 ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vorgesehen, sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft.

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der GEG bzw. steht der Ankauf durch die GEG kurz bevor. Der Verkauf der Flächen ist überwiegend direkt durch die Landwirte erfolgt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der örtlichen Landwirte berücksichtigt sind.

Bei der Realisierung wird die Stadt dafür Sorge tragen, dass alle angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin angemessen erschlossen werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die verbindliche Bauleitplanung in mehreren Planungsphasen und Bauabschnitten über einen längeren Zeitraum umgesetzt werden wird. Dadurch ergibt sich für die Pächter und Flächeneigentümer die Möglichkeit zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der noch unbeplanten Teilflächen, bis zur Realisierung.

Erfahrungsgemäß sollte eine Ortung von Drainage- oder Beregnungsleitungen innerhalb oder angrenzend an die betroffenen Flächen frühzeitig erfolgen, um den Flächeneigentümern genügend Zeit für entsprechende Maßnahmen zur Ver- bzw. Umlegung vorhandener Leitungen zu gewähren.

In Abwägung der landwirtschaftlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere zur Schaffung von neuem Wohnraum in Verbindung mit dem, in diesem Fall, multifunktionalen Quartierskonzept, wird die Planung als vertretbar erachtet. Die voraussichtliche, zeitliche Streckung der verbindlichen Bauleitplanung und ihrer Planungsabschnitte trägt nach Ansicht der Verwaltung auch zu einer besseren Verträglichkeit mit den Belangen der Landwirtschaft bei, auch wenn der Landwirtschaft nach Ende des Planverfahrens nutzbare Flächen entzogen werden. Dies ist insbesondere angemessen, da die Landwirte ihr Flächen an die GEG zum Zwecke der Bebauung verkauft haben.

## 9. Belange von Natur, Landschaft und Klima

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes und seiner jeweiligen Schutzgüter durchgeführt und eine Gefährdungseinschätzung vorgenommen.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 36 ha, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind und ackerwirtschaftlich genutzt werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine weitere Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes und seiner jeweiligen Schutzgüter durchgeführt und eine Gefährdungseinschätzung vorgenommen. Bei der Umsetzung in Bebauungspläne wird ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft zu legen sein. Die vorhandenen Gehölze sollen nach Möglichkeit erhalten werden und die vorhandenen Gewässer sind angemessen zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden auf Ebene der Bebauungspläne ermittelt und gesichert. Diese Vorgehensweise wird als angemessen angesehen, weil sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung kein unmittelbares Baurecht begründet.

## 10. Altstandorte/ Altlasten / 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 vorgesehene bauliche Nutzung zu erwarten sind.

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Ein Hinweis auf einen Altstandort ist ebenfalls nicht bekannt. ( NIBIS® Kartenserver, abgerufen 27.10.2025 )

### Kriegseinwirkungen

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurden mehrere Luftbildauswertungen im und entlang des Plangebietes durchgeführt. Dabei wurde kein Verdacht auf Abwurfkampfmittel und somit auch kein unmittelbarer Handlungsbedarf festgestellt. Einzig im Bereich der Straße „Zum Luisenhof“ wurden Schützenlöcher entdeckt. Die bei der Erschließung in die Beurteilung eines folgenden baulichen Vorgehens mit aufgenommen werden müssen.

### *Hinweis:*

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

### Immissionsschutz:

#### *Verkehrslärm:*

Der Änderungsbereich in Gamsen grenzt östlich an die Bundesstraße 4.

Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes „Leitbild Mobilität 2023) wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Die Verkehrsmenge im Werktagsverkehr im Analysefall 2018 ist dort mit 18.400 Kfz am Tag anzunehmen. Auf der südlich angrenzenden Straße „Zum Luisenhof“/ Kreisstraße K34 sind dort 2.800 Kfz erfasst.

Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird hier reagiert und es werden entlang der Straßen die weniger lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen – an der Bundesstraße B 4 die Gewerbebauflächen und entlang der Kreisstraße die Sonderbaubereiche für Handel, Dienstleistungen und Infrastruktur. Durch die Gliederung der Nutzungen wird hier bereits den Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Bei der Umsetzung in Bebauungspläne wird dann der Nutzung des Feuerwehstandortes ein besonderes Augenmerk gehören. Innerhalb der künftigen Gewerbegebiete wird es eine

Gliederung hinsichtlich der Emissionskontingente geben und der Ziel- und Quellverkehr im Gebiet wird berücksichtigt.

Auf Grundlage der dargestellten Rahmenbedingungen wurde eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß der Anlage 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Bezogen auf den Verkehrslärm und das als Pufferzone dienende Gewerbegebiet kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten sind. Für die zu entwickelnden Bebauungspläne werden ein Schallgutachten und eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, um für die verbindliche Bauleitplanung hochaktuelle Daten zur Örtlichkeit zu erhalten. Die Ergebnisse der Gutachten werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Planfestsetzungen eingehen.

#### *Immissionen aus der Landwirtschaft:*

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weiterhin landwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und je nach Aufgliederung zukünftiger Bauabschnitte können bei der Bewirtschaftung dieser Flächen im Plangebiet Emissionen in Form von Staub, Lärm, Sprühnebel und Gerüchen auftreten, auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden. Insgesamt werden sich in dem neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Diese Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den künftigen Anwohnern des Neubaugebietes ebenso wie von den Anwohnern der vorhandenen Bebauung als ortsüblich zu tolerieren. Zur Minderung der Wirkung der landwirtschaftlichen Emissionen kann eine Staub- und Sprühschutzhecke entwickelt werden, die in den Bebauungsplänen als Anpflanzfestsetzung gesichert werden kann.

Weiteres hierzu wird auf Ebene der Bebauungsplänegeregelt.

## **11. Archäologie und Denkmalpflege**

Daten zu archäologischen Funden, Ausgrabungen oder Denkmalobjekten innerhalb des Änderungsgebietes für das Plangebiet liegen bisher nicht vor.

Alle eingehenden Stellungnahmen zu etwaigen Ergebnissen oder Informationen zu potenziellen archäologischen Verdachtsflächen werden während des späteren Beteiligungsverfahrens eingepflegt und finden somit Einzug in die weitere Bewertung.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, welche durch vorherige Begehungen oder Prospektionen nicht entdeckt worden sind. Solche Funde oder Befunde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde, bzw. der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn mitzuteilen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Sichere Angaben über das tatsächliche Vorhandensein, die genaue Ausdehnung und den Erhaltungsgrad denkmalwerter Substanz im Boden können erst nach der Anlage archäologischer Suchschnitte getroffen werden. Eine solche Beurteilung darf nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. mit der Kreis- und Stadtarchäologie durchgeführt werden.

## **12. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

*(wird im weiteren Planverfahren ergänzt)*

## **13. Ablauf des Planverfahrens**

### **13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Veröffentlichung im Internet und Auslegung in der Zeit vom .....bis ..... durchgeführt.

### **13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

### **13.3 Veröffentlichung im Internet**

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung vom 17.04.2025 bis 19.05.2025 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden.

### **13.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.04.2025 über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist aufgefordert.

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

## **C) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Stand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 nach §2a Nr. 2 BauGB und den in § 2 Abs. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgütern der Umweltprüfung gegliedert:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn umfasst ein Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 36 ha. In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1978 ist für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtliche Vorbereitung, für die Umsetzung eines multifunktionalen Quartiers. Dafür sollen innerhalb des Änderungsbereichs sowohl Wohnbauflächen (W), gemischte (M) und gewerbliche (G) Bauflächen als auch Sonderbauflächen (S) für Handel, Dienstleistungen und Infrastruktur ausgewiesen werden.

## 1.2 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, Tiere 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

Die in Aufstellung befindliche Fortschreibung des Landschaftsplanes (2025) erkennt für den Planbereich eine geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz aufgrund der vorherrschenden Biotoptypen. Gleiches erkennt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises (Karte 1) für Arten und Lebensgemeinschaften. Diesen wird, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend, eine grundlegende Bedeutung beigemessen.

(wird im Planverfahren ergänzt)

## 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, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete)
- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Kultur- und sonstige 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.

Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaft zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität oder sonstige umweltbezogenen Pläne liegen ebenfalls nicht vor.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurden geprüft und werden für die Umsetzung im Bebauungsplan u. a. in Form entsprechender Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage herangezogen. Die Biotoptypen werden entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ von Dr. Olaf von Drachenfels (2021) erfasst und nach Wertfaktoren bewertet.

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) Schutzgut Mensch**

Bestandsaufnahme

Auswirkung bei Durchführung der Planung

Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

**b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität**

Bestandsaufnahme

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

**c) Schutzgut Fläche**

Bestandsaufnahme

Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

**d) Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser)**

Bestandsaufnahme

Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

**e) Schutzgut Boden**

Bestandsaufnahme

Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Bestandsaufnahme

Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

**g) Schutzgut Erholung**

Bestandsaufnahme

Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

## Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen

### **i) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

#### Bestandsaufnahme

#### Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

### **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei den zur Planung herangezogenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die aktuell als Acker genutzt werden. Sollte die Planung nicht realisiert werden, würde die Fläche weiterhin ackerwirtschaftlich genutzt. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Nordwesten und eine große Raumprägende Stieleiche wären auch künftig die einzigen landschaftsbildprägenden Elemente.

Der Planbereich wird von einigen Gräben – Gewässern III. Ordnung - durchzogen. Diese ebenso wie die bestehenden Felddrainagen stünden weiterhin für das Wassermanagement zur Verfügung.

#### **3.1 Andere Planungsmöglichkeiten**

Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planerische Vorbereitung einer Gewerbe-, Misch- und Wohnbaufläche um den Wohnraumbedarf und der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken Rechnung tragen zu können.

Freie Gewerbebaugrundstücke stehen in der Stadt derzeit nur begrenzt zur Verfügung, Die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Gewerbebaufläche im Süden von Gifhorn befindet sich im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Diese Fläche kann also in absehbarer Zeit nicht für die gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Gewerbliche Konversionsflächen im Bereich der Firma ehemals Continental stehen im Privateigentum und können von der Stadt und der GEG nicht für die bestehenden Nachfragen zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung bestehen in Gamsen insofern keine Alternativen, da die Ortschaft im Osten an da Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, an die Ise Niederung angrenzt.

Insofern wurden die Alternativen Möglichkeiten im Osten verworfen.

### **4. Zusatzangaben**

#### **4.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten 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 (2025) 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 zugrunde. Eine Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der Veröffentlichung des NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) von 2021 „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ von Olaf von Drachenfels 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.

#### **4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (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.

#### **4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn umfasst ein Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 36 ha. In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1978 ist für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtliche Vorbereitung, für die Umsetzung eines multifunktionalen Quartiers. Dafür sollen innerhalb des Änderungsbereichs sowohl Wohnbauflächen (W), gemischte (M) und gewerbliche (G) Bauflächen als auch Sonderbauflächen (S) für Handel, Dienstleistungen und Infrastruktur ausgewiesen werden.

Prognostizierte erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen bei Realisierung für folgende Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Biotope

Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Schutzgut Fläche

Schutzgut Mensch

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von zu präzisierenden Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt, festgesetzt 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.

ten, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen. Näheres dazu regelt der Bebauungsplan. Beim Monitoring ist die Stadt insbesondere auch auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angewiesen.

#### **4.4 Quellenangaben**

Neben der örtlichen Bestandserfassung durch Inaugenscheinnahme bzw. Ortsbegehungen wurden insbesondere folgende Quellen herangezogen:

- 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.
- Planungsgruppe Umwelt (Hannover): Fortschreibung des Landschaftsplanes (2025)
- <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- <https://nibis.lbeg.de>

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

### 1. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn umfasst ein Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 36 ha. In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1978 ist für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtliche Vorbereitung, für die Umsetzung eines multifunktionalen Quartiers. Dafür sollen innerhalb des Änderungsbereichs sowohl Wohnbauflächen (W), gemischte (M) und gewerbliche (G) Bauflächen als auch Sonderbauflächen (S) für Handel, Dienstleistungen und Infrastruktur ausgewiesen werden.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

### 3. Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

(Wird nach Abschluss des Planverfahrens ergänzt)

## D) Flächenbilanz

<b>Plangebiet:</b>	ca. 36 ha
<b>Bisherige Nutzung:</b>	
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 36 ha
<b>Geplante Darstellungen:</b>	
Wohnbaufläche (W)	ca. 11 ha
Gemischte Baufläche (M)	ca. 3,1 ha
Gewerbliche Baufläche (G)	ca. 15,9 ha
Sonderbaufläche (S) – Handel, Dienstleistungen, Infrastruktureinrichtungen	ca. 2,3 ha
Grünflächen / Regenrückhaltung	ca. 3,5 ha

Gifhorn,

Matthias Nerlich  
Bürgermeister