



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes (Heidland Nord) -Teilplan 2

Stand: 31.10.2006

Begründung

zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes (Heidland Nord) - Teilplan 2

- 1 Aufstellungsbeschluss**
- 2 Änderungsbereich**
- 3 Anlass der Planung**
- 4 Aktueller Zustand des Plangebietes**
- 5 Planungsrechtliche Vorgaben**
- 6 Änderungspunkte**
- 7 Sonstige Belange**
- 8 Umweltbericht**
- 9 Zum Verfahren**
- 10 Flächenbilanz**

Begründung

zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes (Heidland Nord) - Teilplan 2

1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.03.2006 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes (Heidland Nord) - Teilplan 2, beschlossen.

Auf der Grundlage des o. a. Beschlusses fand in der Zeit vom 29.03.2006 bis 28.04.2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die Planunterlagen wurden im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich ausgelegt, um den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst einen 5,15 ha großen Bereich, südwestlich der Innenstadt an der B 4. Der vorliegende Entwurf stellt die Abgrenzung des Änderungsbereichs wie folgt dar:

- Im Norden durch einen Fußweg der Stadt Gifhorn
- Im Osten durch Waldfläche „Weiland“
- Im Süden durch Bebauung im Industriegebiet „Heidland Nord“.
- Im Westen durch die Bundesstraße 4

Der Änderungsbereich Nr. 99 des Flächennutzungsplanes (Heidland Nord) - Teilplan 2, umfasst:

- Den 1,06 ha großen Teilbereich der EGGER – Produktionsfläche im rechtskräftigen B-Plan Nr. 37/71 „Heidland Nord“.
- Den 2,84 ha großen Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plan Nr. 37/71 „Heidland Nord“, 1. Erweiterung, inkl. der grünordnerischen Festsetzungen.
- Die 1,25 ha große Erweiterungsfläche im Norden (Flurstücke 66/4 und 64/6, Freiflächen und Wald).

3 Anlass der Planung

Die Stadt Gifhorn ist nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Mittelzentrum im Schwerpunktraum. Das bedeutet für die Stadt neben der Bereitstellung von Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung und des gehobenen Bedarfs für den über den eigenen Nahbereich hinausgehenden Verflechtungsbereich und der Bereitstellung von Flächen für Wohnbedarf, vorrangig die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und Ansiedlung neuer Arbeitsstätten. Es müssen daher neben der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auch Erweiterungen vorhandener Betriebe ermöglicht werden, um günstige Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. Letzterer Fall ist im Planbereich umzusetzen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.03.2006 die Änderung Nr. 99 des Flächennutzungsplans (Heidland Nord) - Teilplan 2, mit dem Ziel beschlossen, die langfristige Sicherung des vorhandenen Industriegebietes durch Schaffung zusätzlicher Bauflächen für die Erweiterung der Produktion der EGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG zu erlangen.

Mit Blick auf die unbedingt notwendigen Arbeitsplatzeffekte soll einer gewerblichen/industriellen Nutzung des Standortes Vorrang eingeräumt werden, die die Lage und infrastrukturellen Ausgangsbedingungen des Standortes offensiv nutzt.

4 Aktueller Zustand des Plangebietes

- 1,06 ha großen Teilbereich der EGGER – Produktionsfläche im rechtskräftigen B-Plan Nr. 37/71 „Heidland Nord“; im FNP mit ca. 0,98 ha „gewerblicher Baufläche“ und ca. 0,08 ha „privater Grünfläche“ dargestellt.
- 2,84 ha großen Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plan Nr. 37/71 „Heidland Nord“, 1. Erweiterung, inkl. der grünordnerischen Festsetzungen. Im FNP mit ca. 2,08 ha „gewerblicher Baufläche“, ca. 0,19 ha „privater Grünfläche“ und ca. 0,57 ha „privater Waldfläche“ dargestellt.
- 1,25 ha große Erweiterungsfläche im Norden (Flurstücke 66/4 und 64/6, Freiflächen und Wald). Im FNP mit ca. 0,77 ha „privater Waldfläche“, ca. 0,08 ha „privater Grünfläche“ und ca. 0,40 ha „landwirtschaftlicher Fläche“ dargestellt.

Mit der Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“, von „privater Waldfläche“ und von „privater Grünfläche“ in „Industriegebiet“ in der Größe von ca. 1,5 ha wird die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37, „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, geschaffen.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig (RROP)

Als Ziel der Raumordnung ist für den östlichen Änderungsbereich sowohl in dem gültigen RROP als auch in dem in Aufstellung befindlichen RROP (Freiraumkonzept) „Vorrangebiet für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet.

Da es sich bei der östlichen Fläche nur um einen ca. 40 m breiten Streifen handelt, der durch die geplante Erweiterung des Industriegebietes von dem „Vorrangebiet“ in Anspruch genommen wird, sind die von der Planung betroffenen Ziele der Regionalen Raumordnung nur marginal betroffen.

Das Vorhaben steht mit raumordnerischen Erfordernissen daher in Übereinstimmung. Dabei findet Berücksichtigung, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Firmenstandortes handelt und produktionstechnische und –organisatorische Gründe für diese Erweiterung am Standort angeführt werden können.

5.2 Landschaftsrahmenplan 1994

Maßnahmen und Entwicklungsplan

Die Erweiterungsfläche hat die Voraussetzung zum geschützten Landschaftsbestandteil mit flächenhafter Ausdehnung gem. § 28 NNatSchG.

5.3 Landschaftsplan (Dez. 95)

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ist die östliche Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche festgesetzt, die nördliche Erweiterungsfläche ist zum Erhalt und Pflege des Ortsbildes als besonders prägende Grün- und Freifläche gekennzeichnet.

5.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Gifhorn ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche dargestellt. In den Randbereichen im Norden und Osten ist landwirtschaftliche Fläche und Wald dargestellt.

6 Änderungspunkte

Geplant ist die Umwandlung der im FNP dargestellten landwirtschaftlichen Fläche (im Nordwesten) und der privaten Waldfläche (Nordosten und Osten) in GI-Fläche.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Die neu als industrielle Baufläche dargestellten Flächen im Norden und Nordosten des Änderungsbereichs werden über das bestehende Werksgelände erschlossen und an die vorhandene Infrastruktur angebunden.

Die technische Infrastruktur (Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Telekommunikations-einrichtungen etc.) kann durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

7.2 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

8 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB soll die Umweltprüfung soweit für das Plangebiet oder Teile davon in einem anderen Verfahren durchgeführt worden ist, in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (Abschichtung).

Im Rahmen des parallel verlaufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37, „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen des Planverfahrens, entsprechend dem Stand der Planung, fortgeschrieben; das Ergebnis der Umweltprüfung wird bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

In Anbetracht der städtebaulichen Ziele, die mit der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37, „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, verfolgt werden, ist festzustellen, dass die im Zusammenhang mit der 99. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn durchzuführende Umweltprüfung keinen Prüfbedarf erwarten lässt, der über die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 durchzuführende Umweltprüfung hinausgeht.

Es wird deshalb auf den im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37, „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, erstellten Umweltbericht verwiesen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, verursacht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über die Ausweisung Industriegebiet auf ca. 1,5 ha.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Inanspruchnahme von Biotopen und der Versiegelung von Böden.

Insbesondere die bewaldeten (Kiefernforste) und z. T. offenen Dünenbereiche im Norden, Nordosten und Osten des Geltungsbereiches mit zum Teil sehr alten Eichen stellen Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild dar.

Die Beeinträchtigungsumfänge wurden im Rahmen des Umweltberichtes wie folgt dokumentiert:

- Gehölzbeeinträchtigungen, -verluste	2.472 m ²
- Waldverluste	5.289 m ²
- Verluste von Offenlandbereichen	7.234 m ²
- Bodenversiegelungen	ca.15.000 m ²

Die Beeinträchtigungen müssen im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Ausgleichsrelevant sind lediglich die Flächen, die sich außerhalb der bereits bestehenden Industriegebiete im Rahmen der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 37/71 „Heidland Nord“, 1. Erweiterung und Nr. 37/71 befinden.

Die Eingriffe finden demnach vorwiegend im Bereich der grünordnerischen Festsetzungen der o.a. B-Pläne sowie auf dem nördlichen Erweiterungsgebiet statt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die Gehölzfläche zwischen der B 4 und dem rechtskräftigen Industriegebietes des B-Plans Nr. 37/71 „Heidland Nord“, 1. Erweiterung, zur Entwicklung als Magerrasen festgesetzt wurde. Bilanziert wurde demnach in diesem Teilbereich nicht der Bestand, sondern die grünordnerische Festsetzung im B-Plan Nr. 37/71 Heidland Nord, 1. Erweiterung.

Folgende externe Kompensationsmaßnahmen wurden ausgewiesen:

- Ehemaliges BGS-Übungsgelände bei Wilsche, Entwicklung einer Zwergstrauchheide auf ca. 1,1 ha als Ausgleich für die Verluste der Offenlandbiotope; diese Maßnahmenfläche befindet sich auf einem Flächenpool der Stadt Gifhorn (Gemarkung Wilsche, Flur 8, Flurstück 10)
- Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland als Ersatz für die Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen auf ca. 1,3 ha; (Gemarkung Gamsen, Flur 8, Flurstück 104/1)
- Aufforstung von ca. 1,5 ha (Gemarkung Gamsen, Flur 8, Flurstück 104/1)

Der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von ca. 1,5 ha stehen demnach etwa 3,9 ha Kompensationsflächen gegenüber.

Ursprünglich waren zwei andere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Waldumwandlung auf ca. 13.000 m² (Gemarkung Wilsche, Flur 5, Flurstück 10/3) und
- Aufforstung auf ca. 15.000 m² (Gemarkung Gamsen, Flur 10, Flurstück 14/1).

Der Tausch dieser Flächen mit den Maßnahmen Gemarkung Gamsen, Flur 8, Flurstück 104/1 (Aufforstung + Extensivierung) ist einvernehmlich mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Funktionen der Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Klima/Luft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht entscheidungserheblich beeinflusst, da es sich im wesentlichen um eine Betriebserweiterung handelt, die den wertvollen Dünenbereich nur am Rande beeinträchtigt.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche der Düne im Norden und Nordosten des Geltungsbereiches wurden über grünordnerische Festsetzungen im B-Plan geschützt.

Außerdem wird angrenzend zum Wald ein ca. 6 m breiter Abstandstreifen mit niedrigen Sträuchern (Entwicklung eines Waldrandes) im B-Plan festgesetzt.

Zur B 4 bleibt ein 5 m breiter Gehölzstreifen erhalten.

Die Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags: 63 dB und nachts: 48 dB bezogen auf 1 m² ermöglichen eine Unterschreitung der nach Nr. 6.1.

der TA Lärm beschriebenen Immissionsrichtwerte in Kern-, Dorf- und Mischgebieten von tags: 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) und in Allgemeinen Wohngebieten von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A).

Der Abstand von Gebäuden zum östlich angrenzenden Wald beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 6 m. Damit ist grundsätzlich ein Gefährdungspotenzial für Gebäude bezüglich herab stürzenden Ästen, umstürzenden Bäumen und bei Brand gegeben. Die Fa. Egger verpflichtet sich daher auf den benachbarten Waldgrundstücken geeignete Maßnahmen zu treffen, die der Gefahrenabwehr und Verkehrssicherungspflicht dienen.

Die Ausweisungen des B-Planes widersprechen zum Teil den Ausweisungen und Zielfestsetzungen der Fachplanungen (z.B. Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, forstlicher Rahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig).

Im Rahmen der Abwägung bzw. Umweltprüfung durch die Gemeinde kann aus den Ergebnissen des vorliegenden Umweltberichtes abgelesen werden, dass die fachplanerischen Ziele allenfalls nur marginal betroffen und unvermeidbare, verbleibende Beeinträchtigungen adäquat kompensiert werden.

Die in mehreren Hundertmetern entfernt liegenden NATURA 2000 Gebiete, jenseits der B 4,

- DE 3021-331 Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker (landesinterne Nr. 90)
- DE 3528-301 Fahle Heide, Gifhorner Heide (landesinterne Nr. 100)

werden weder unmittelbar noch mittelbar von den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft tangiert.

9 Zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 99. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans (Heidland Nord) - Teilplan 2, gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn in seiner Sitzung am 16.03.2006 gefasst.

Auf der Grundlage des o. a. Beschlusses fand in der Zeit vom 29.03.2006 bis 28.04.2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die Planunterlagen wurden im Fachbereich Planung und Bauordnung vom 26.04. bis einschließlich 05.05.2006 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt, um den Bürgern frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung des Bauleitplanentwurfs erfolgte am 31. Juli 2006 gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 31. Juli bis einschließlich 30. August 2006 gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

10 Flächenbilanz

Flächen im FNP-Änderungsbereich	FNP-alt	FNP-neu
Fläche für die Landwirtschaft	0,405 ha	--
Waldfläche, privat	1,325 ha	0,296 ha
Grünfläche, privat	0,356 ha	0,490 ha
Industriegebiet	3,064 ha	4,364 ha
Gesamtfläche	5,150 ha	5,150 ha

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes (Heidland Nord) -Teilplan 2 der Stadt Gifhorn

1. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung

Mit der Planung soll die langfristige Sicherung des vorhandenen Industriegebietes durch Schaffung zusätzlicher Bauflächen für die Erweiterung der Produktion der EGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG gewährleistet werden. Mit Blick auf die unbedingt notwendigen Arbeitsplatzeffekte soll einer gewerblich/industriellen Nutzung des Standortes Vorrang eingeräumt werden, die die Lage und infrastrukturellen Ausgangsbedingungen des Standortes offensiv nutzt.

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ermittelt. Dies erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie durch externe Gutachten und eigene Untersuchungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Inanspruchnahme von Biotopen und der Versiegelung von Böden. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen (s. Kap. 8).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Festlegung der Waldfläche im Plangebiet sowie deren Pflege und Erhalt sowie der Erhalt einer Düne mit derzeitigem Bewuchs vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen für den Boden- und Biotopverlust werden auf hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich Wilsche und Gamsen durch Entwicklung einer Zwergstrauchheide, Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland und Aufforstung erfolgen (s. Kap. 8).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden auf Grundlage eines vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sowie in Abwägung der verschiedenen Belange die notwendigen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen (s. Kap. 8).

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorer Gewerbe- und Industrieentwicklung dar, durch die im Bedarfsfall Flächenpotentiale an bestehenden Standorten ausgebaut werden können. Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung der gewerblich/industriellen nutzbaren Flächen in nördlicher Richtung vor. Eine Planungsalternative existiert daher nicht.

2. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im April 2006 sowie mit der öffentlichen Auslegung vom 31. Juli bis einschließlich 30. August 2006 beteiligt worden.

Der Landkreis Gifhorn, die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, das Niedersächsische Forstamt Danndorf, der NLWKN Nds. Landesbetrieb Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, der Unterhaltungsverband Oberaller, die Deutsche Bahn Netz AG, Niederlassung Nord, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Wolfenbüttel, der ASG Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb Stadt Gifhorn und die Denkmalschutzbehörde Gifhorn haben dabei Anregungen geäußert. Von privater Seite wurden keine Anregungen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft, in die Abwägung einbezogen und werden ggf. im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Änderungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daraus nicht.

Gifhorn, 12.02.2007



Birth
Bürgermeister



Siegel