



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zur 102. Änderung des Flächennutzungsplans (Sozial- und Gesundheitscampus) - Teilplan 2



Stadt Gifhorn

Seite

TEIL 1

A) Allgemeines	3
1. Gegenstand der Änderung	3
2. Anlass und Ziele der Änderung	3
3. Geltungsbereich/ Aktueller Zustand des Plangebietes	4
4. Raumordnung und Landesplanung	4
5. Fachplanungen	5
6. Städtebauliche Zielvorstellungen/ Standortwahl	6
B) Planungsinhalte/ Begründung	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Grünflächen	7
3. Waldflächen	7
4. Flächen für die Landwirtschaft	7
5. Verkehr	8
6. Hubschraubersonderlandeplatz	8
7. Ver- und Entsorgung	9
8. Immissionsschutz/ Altlasten	9
9. Nachrichtlich übernommene Darstellung	10
C) Flächenbilanz	11
D) Hinweise aus der Sicht der Fachplanung	12
E) Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	17
F) Verfahrensvermerke	17

TEIL 2**Umweltbericht**

Stadt Gifhorn

A) Allgemeines

1. Gegenstand der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 stellt für den Änderungsbereich derzeit "Fläche für Gemeinbedarf" sowie "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Zukünftig ist hier die Darstellung "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Sozial- und Gesundheitscampus" für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches vorgesehen. Darüber hinaus werden im Osten und Westen größere zusammenhängende Grünflächen ausgewiesen.

2. Anlass und Ziele der Änderung

Die Diakonischen Heime in Kästorf e. V. und die Kreiskrankenhaus Gifhorn GmbH planen die Errichtung eines "Sozial- und Gesundheitscampus". Anlass für den Zusammenschluss sind neben zeitgemäßen Pflege- und Versorgungsstrukturen auch die Suche nach neuen Strategien, um ein umfangreicheres Versorgungsangebot für die Bevölkerung anbieten zu können. Gerade die Schnittstelle zwischen Pflege und medizinischer Versorgung gewinnt immer größere Bedeutung.

Das bestehende Kreiskrankenhaus Gifhorn wurde im Jahre 1947 bis 1951 in einem ersten Teilbereich erstellt, der 1970 bis 1971 erweitert wurde. Trotz erheblicher An- und Umbauten in Folge ist auch weiterhin ein hoher Modernisierungsbedarf gegeben. Selbst langwierige Umbauarbeiten bringen dauerhaft keine grundlegenden ablauforganisatorischen Verbesserungen, so dass die Anforderungen an einen modernen Klinikbetrieb an dem jetzigen Standort nicht erfüllt werden können.

An dem vorhandenen Standort ergeben sich weiterhin Nutzungskonflikte mit der bestehenden Nachbarschaft sowie nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund von geringer Flächenverfügbarkeit.

Mit dem Neubau des Kreiskrankenhauses kann von einer langfristigen Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Krankenhausleistungen und einer wirtschaftlichen Betriebsgröße ausgegangen werden.

Parallel zu den Bestrebungen des Kreiskrankenhauses planen die Diakonischen Heime in Kästorf e.V. eine Sanierung und Erweiterung ihres Alten- und Pflegeheimes "Christinenstift", um die vorhandenen Gebäude den zeitgerechten Anforderungen anzupassen. Die Chance, gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus den "Sozial- und Gesundheitscampus" zu etablieren, eröffnete neue Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude, bei gleichzeitiger Erweiterung der bestehenden Anlage.

So sollen Nutzungen wie z. B. Kindertagesstätte, Restauration, Schulungsräume neu entstehen beziehungsweise die Plätze für dementiell veränderte Menschen und das Angebot von Palliativdienstleistungen erweitert werden.

In Teilen der Sonderbaufläche sollen zusätzliche, das Angebot des Sozial- und Gesundheitscampus ergänzende Nutzungen wie z. B. Arztpraxen, Sanitätsgeschäfte, etc. untergebracht werden.

Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich/ Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Mühlenmuseums, teilweise auf dem Gebiet des Ortsteiles Gamsen. Eingegrenzt wird er südlich durch die Bundesstraße B 188, westlich durch die bestehende Bebauung und die Hamburger Straße. Nördlich grenzt das Plangebiet an das Sondergebiet "Einzelhandel" und an bestehende landwirtschaftliche Flächen. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Südwesten des Änderungsbereiches wird das bestehende Christinenstift aufgenommen.

Das Plangebiet wird z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

4. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird Gifhorn von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel 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.

Das Mittelzentrum Gifhorn ist an die Bundesbahn-Hauptstrecke Hannover-Wolfsburg sowie an die Strecke Uelzen-Braunschweig angeschlossen. Des Weiteren besteht mit dem Elbe-Seitenkanal eine nord-südlich ausgerichtete Wasserstraße, die in Verbindung zu dem von Westen nach Osten verlaufenden Mittellandkanal steht.

Der Landkreis Gifhorn zählt z. Zt. ca. 175.000 Einwohner. In der Stadt Gifhorn sind ca. 42.700 Einwohner ansässig.

Für die Stadt Gifhorn gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. In diesem Zusammenhang wird der Stadt Gifhorn die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

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

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Änderung 2008

Stadt Gifhorn

Um dieses Ziel zu erreichen, sind in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²⁾ für den Großraum Braunschweig. Die Stadt Gifhorn ist hier, abgeleitet aus dem LROP, ebenfalls als Mittelzentrum festgelegt.

Bestandteil des Mittelzentrums Gifhorn ist die Kernstadt Gifhorn mit den Ortsteilen Kästorf, Gamsen, Wilsche, Neubokel und Winkel.

Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte und Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu entwickeln und zu sichern.

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 zeichnerische Darstellung des RROP weist für den Geltungsbereich vorwiegend ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus. Im Nordwesten tangiert ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und eine 110-kV Leitungstrasse das Plangebiet.

Neben den westlich angrenzenden Bauflächen grenzt östlich ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung an.

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes ist ansonsten frei von Vorrang- oder weiteren Vorbehaltsgebietsfestlegungen.

5. Fachplanungen

Die Stadt Gifhorn hat 1995 einen Landschaftsplan erstellt. In diesem ist die östliche Grenze der Siedlungsentwicklung im Verlauf des Dannheidegrabens aufgenommen. Aufgrund des Sondervorhabens wird – wie im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ausgeführt – eine Vereinbarkeit mit dem Landschaftsplan gesehen. Der zugehörige Landwirtschaftliche Begleitplan aus dem Jahr 1998 weist für den überwiegenden Bereich des Plangebietes landwirtschaftliche Fläche aus.

Zur Durchführung konkreter Vorhaben wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Fachplanungen/ Gutachten erstellt.

Hierzu zählen u. a.:

- Bodengutachten
- Hydrologisches Gutachten
- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsplanung
- Freiflächenplanung

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Stadt Gifhorn

Begleitend zur Planaufstellung führte die Stadt Gifhorn eine Umweltprüfung durch, die als Bestandteil der Begründung ihren Niederschlag im Umweltbericht fand.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen/ Standortwahl

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung planen die Diakonischen Heime eine Umorganisation und Erweiterung ihrer Nutzungen. Dazu ist es erforderlich, die nicht sach- und fachgerechte Ausweisung einer "Fläche für Gemeinbedarf" in eine Sonderbaufläche zu ändern und eine Ausdehnung nach Osten vorzusehen.

Gleichzeitig sind die Erweiterungs- und Modernisierungsnotwendigkeiten des Kreiskrankenhauses Gifhorn in der letzten Zeit immer drängender geworden. Schon frühzeitig wurde klar, dass eine Ausweitung am jetzigen Standort genauso wenig in Frage kommt wie ein anderer Standort im Stadtzentrum.

Mit dem angestrebten Konzept einer "Klinik im Grünen" sind Standorte im Süden und Westen der Stadt aufgrund der dort vorherrschenden gewerblichen Nutzung und der beengten Verhältnisse durch die B 4 und die Bahnanlagen verworfen worden.

Der Osten der Stadt Gifhorn findet seinen städtebaulichen Abschluss in der Osttangente. Innerhalb dieser Begrenzung stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, außerdem sind diese Stadtbezirke überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Mit dem jetzt gewählten Standort bleibt das Kreiskrankenhaus relativ zentrumsnah und ist trotzdem als "Klinik im Grünen" gut in die Umgebung einzubinden.

Der Standort bietet zudem verkehrsgeographisch und infrastrukturell eine sehr gute Einbindung durch die B 188, die Hamburger Straße und die Nähe zur B 4.

Mit der räumlichen Nähe zum Christinenstift der Diakonischen Heime entstand im Zusammenhang beider Institutionen die Idee eines Sozial- und Gesundheitscampus. Diese Idee wurde zwischenzeitlich kontinuierlich weiterentwickelt.

Das Umfeld des neu gewählten Standortes bietet - im Osten die Iseae mit Ausflugslokal und Bootsverleih, im Süden das überregional bedeutsame Mühlenmuseum - eine zusätzliche Steigerung der Attraktivität des Standortes.

In direkter Nachbarschaft zum neuen Kreiskrankenhaus befinden sich keine störenden oder stark emittierenden Nutzungen, die nicht durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden können. Das Kreiskrankenhaus selbst kann einen ausreichend großen Schutzabstand einhalten. Gegebenenfalls sind bei Realisierung zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Dazu sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Fachgutachten zu erstellen.

Ausreichend Flächenreserven stehen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Sozial- und Gesundheitscampus zur Verfügung, die eine bedarfsgerechte Erweiterung ermöglichen.

Stadt Gifhorn

B) Planinhalte/ Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

- Sonderbaufläche Sozial- und Gesundheitscampus

Für den rd. 20,18 ha großen Änderungsbereich erfolgt durch vorliegende Planung die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Sozial- und Gesundheitscampus" auf rd. 12,91 ha. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Differenzierung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Diakonie und des Krankenhauses erfolgen.

Mit der Darstellung soll der Standort mit z. T. überregionaler Bedeutung in der Stadt Gifhorn langfristig gesichert werden.

2. Grünflächen

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Grünfläche im Bereich der vorhandenen Hochspannungsleitung ausgewiesen. Damit wird die Ausweisung unterhalb der Leitung auf der Westseite der Hamburger Straße aufgenommen und fortgeführt.

Weitere Grünflächen werden im Osten des Plangebietes dargestellt, um den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten.

Die dargestellte Grünfläche im westlichen Planbereich schafft eine städtebauliche Zäsur. Teilbereiche der Grünflächen sollen zu Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden.

Weitere Darstellungen trifft die Änderung nicht. Aussagen z. B. zum Schallschutz oder zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3. Waldflächen

Im westlichen Planbereich befindet sich eine kleinere Waldfläche, die in der Waldfunktionskarte des Landes Niedersachsen ausgewiesen ist. Sie wird in die Darstellungen übernommen.

4. Flächen für die Landwirtschaft

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Eine Bebauung ist nicht möglich bzw. von der Stadt nicht gewollt, aufgrund des Schutzstreifes der 110 kV-Leitung und der Studie zur "Messung und Bewertung der elektrischen und magnetischen Felder in der Umgebung von Stromversorgungseinrichtungen in Gifhorn-West" und zum anderen um den im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn festgehaltenen Blickbezug in die Iseauen weiterhin zu gewährleisten.

Stadt Gifhorn

5. Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Hamburger Straße und die B 188. Im Bestand wird das Christinenstift von der Hamburger Straße erschlossen. Da auch das Krankenhaus einen Anschluss an die B 188 benötigt, bietet sich ein Abzweig östlich der Erweiterungsbauten an, der bei gemeinsamer Nutzung von Diakonie und Kreiskrankenhaus die Geschlossenheit des Sozial- und Gesundheitscampus unterstreicht.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Knotenpunkte und die Ausbildung der Anbindungspunkte wurde eine Verkehrsuntersuchung³⁾ durchgeführt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine abschließende Planung des Knotenpunktes an der B 188 vorgelegt.

Die für die Verkehrsanbindung an die B 188 erforderliche Verkehrsfläche mit Abbiegespur wird als Verkehrsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Kreisels auf der Hamburger Straße bietet sich für eine Erschließung des westlichen und nördlichen Planbereiches an. Die Teilverkehrsfläche des Kreisels wird im Plan dargestellt. Beide Zufahrten zum Plangebiet sind für einen effektiven Ablauf der geplanten Nutzungen erforderlich.

Für die Zufahrt der Krankenkraftwagen, insbesondere der Notfallambulanz, sollte eine Zufahrt von beiden Seiten ermöglicht werden.

Fuß- und Radwege sind im Bereich der Hamburger Straße beidseitig vorhanden. An der Bundesstraße B 188 wird der Fuß- und Radweg von der Kreuzung Christinenstift bis zur Einfahrt zum Sozial- und Gesundheitscampus ausgebaut.

Die innere Erschließung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Sie wird sich nach den Erfordernissen der inneren Organisation und Abläufen richten. Innerhalb des Geländes wird eine Abfolge von Wegen und Plätzen entstehen, die eine Durchlässigkeit des Geländes gewährleisten.

Auf der Grünfläche im Osten empfiehlt sich die Errichtung einer Parkanlage, die eine Verknüpfung des Plangebietes mit der Feldflur ermöglicht.

Eine Aussage zu weiterführenden Akzentuierungen von Teilbereichen und Wegebeziehungen ist erst – abhängig von den Nutzungsanordnungen – in der weiterführenden Planung möglich.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Querung des Geländes für den Kraftfahrzeugverkehr als Umgehung der Christinenstiftkreuzung unterbunden oder zumindest erschwert wird.

6. Hubschraubersonderlandeplatz

Im Osten des Plangebietes wird der geplante Hubschraubersonderlandeplatz für das Krankenhaus wegen seiner überörtlichen Bedeutung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

³⁾ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Stand: Dezember 2007

Stadt Gifhorn

7. Ver- und Entsorgung

Neu zu schaffende Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Verlauf bestehender und neu zu schaffender Erschließungsstraßen anzulegen bzw. auf andere Art, z. B. über grundbuchlich eingetragene Fahr- und Leitungsrechte, zu sichern.

Zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Vorfluter ist eine Rückhaltung des in den Baugebieten anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorzusehen.

Inwieweit eine Versickerung auf den Grundstücken oder innerhalb öffentlicher Flächen möglich ist bzw. ob und an welcher Stelle Regenwasserrückhaltemaßnahmen vorgenommen werden müssen, ist auf der Ebene verbindlicher Planungen durch Bodenuntersuchungen bzw. durch ein hydrologisches Gutachten erfolgt.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der Abfluss aus den künftig bebauten Flächen den z. Zt. vorhandenen Abfluss nicht übersteigt, um so die vorhandenen Vorfluter nicht zu überlasten.

Die für die weitere Ver- und Entsorgung der Gebiete notwendigen Anlagen und Leitungen für Gas, Wasser, Abwasser, elektrische Energie und Telekommunikation werden im Wesentlichen in bzw. begleitend zu den Erschließungsstraßen angelegt. Weitere detaillierte Aussagen über Art, Lage und Umfang der Leitungen und Anlagen sind auf Ebene verbindlicher Bauleitplanungen bzw. im Rahmen konkreter Ansiedlungsabsichten in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu treffen.

8. Immissionsschutz/ Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Der Landkreis Gifhorn – Untere Abfallbehörde – weist darauf hin, dass nördlich des Christinenstifts außerhalb des Planbereiches an der Lüneburger Straße ein Altstandort (Verdachtsfläche) angrenzt, zu dem keine weiteren Aussagen gemacht werden können. Da keine Erkenntnisse über Grundwasserströmungen vorliegen, erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Hinweis, dass bei Wasserentnahme im Vorfeld eine chemische Analyse durchzuführen ist.

Die Diakonie, das Kreiskrankenhaus und begleitende soziale, gesundheitliche und karitative Einrichtungen beinhalten einerseits Nutzungen, die teilweise in hohem Maße vor Immissionen zu schützen sind. Andererseits sind sie jedoch u. a. durch den erforderlichen Fahrverkehr (Anlieferung, Besucher, Krankenwagen) aber auch durch den Rettungshubschrauber Verursacher von Emissionen.

Unter schalltechnischen Gesichtspunkten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folgende Themen zu unterscheiden:

- Realisierung schutzbedürftiger Nutzungen (Pflegeeinrichtungen, Klinikum) im Wirkungsbereich von Straßenverkehrslärm und Anlagengeräuschen,
- Beurteilung der Geräuschemissionen auf die vorhandene Nachbarschaft, die durch die Herstellung von Parkplätzen, Zufahrten, Ladezonen, etc. entstehen,

Stadt Gifhorn

- Hubschrauberlandeplatz,
- eventuell notwendiger Ausbau vorhandener öffentlicher Verkehrswege.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hinsichtlich der Beachtung von benachbarten Schutzansprüchen die Emissionen zu beschränken bzw. durch städtebauliche Maßnahmen zu regeln.

9. Nachrichtlich übernommene Darstellung

Es werden keine Darstellungen nachrichtlich übernommen, bis auf die 110-kV-Leitung.

Stadt Gifhorn

C) Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ha
Sonderbauflächen	12,91 ha
Grünflächen	5,52 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,40 ha
Straßenverkehrsfläche	0,35 ha
Planbereich	20,18 ha

D) Hinweise aus Sicht der Fachplanung

- Altlasten

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn weist in ihrer immissionsschutz- und bodenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 17.07.2008 darauf hin, dass an das Plangebiet ein Altstandort (an der Lüneburger Straße, nördlich des Altenheims) angrenzt. Aussagen zu möglichen Gefahren, die generell von solchen Verdachtsflächen ausgehen können, können nicht gemacht werden.

Bemerkung:

Der Hinweis wurde berücksichtigt und zur weiteren Beachtung in die Begründung eingestellt.

- Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Fachbereich Bauwirtschaft, macht mit Schreiben vom 07.07.2008 darauf aufmerksam, dass im Bereich der Planungsfläche aufgrund einer Hochlage des Salzstockes Gifhorn die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen und Senkungen gegeben sind. Da bislang keine Erdfälle bekannt geworden sind, ist die Planungsfläche in Gefährdungskategorie 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 einzustufen. Sicherungsmaßnahmen sind für Wohngebäude, etc. nicht notwendig.

Südlich des Planungsgebietes stehen/ standen gering tragfähige Torfe an. Bereits für Planungszwecke sollten Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, um die Ausdehnung dieser gering tragfähigen Ablagerungen im Bereich der Sonderbauflächen, etc. erfassen zu können.

Diese Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2.

Bemerkung:

Der Hinweis wird auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Stadt Gifhorn

- Trinkwasserschutz

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Fachbereich Bauwirtschaft teilt mit Schreiben vom 07.07.2008 mit, dass sich ein Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes im nordwestlichen Bereich im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Gifhorn befindet. Die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes ist nach seiner Kenntnis derzeit im Verfahren.

Den Anforderungen des Trinkwasserschutzes ist Rechnung zu tragen.

Bemerkung:

Der Hinweis ist in der Begründung berücksichtigt.

- Hochwasserschutz

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit Schreiben vom 07.07.2008 darauf hin, dass sich im Bereich des Flächennutzungsplanes potenziell hochwassergefährdete Gebiete - aus jüngerer geologischer Vergangenheit, d. h. in den letzten 11.500 Jahren - befinden.

Bemerkung:

Bei der Bewertung des Hochwasserschutzes wird auf das aktuelle Kartenwerk des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz zurückgegriffen, aus dem sich keine Gefährdung des Plangeltungsbereiches durch das HQ 100 ergibt.

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist in ihrer Stellungnahme vom 10.07.2008 auf Folgendes hin:

Der geplante Grüngürtel zwischen Ackerflächen und Geltungsbereich sollte als Hecke gepflanzt werden. Er kann als Pufferzone gegen landwirtschaftlich bedingte Immissionen (Stäube, Geräusche, Gerüche) dienen. Die Unterhaltung der Gehölze wäre jedoch sicherzustellen, damit es bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu keiner Beeinträchtigung durch Äste bzw. Schattenbildung kommt.

Im Hinblick auf mögliche Interessenkonflikte zwischen Pflegeheim bzw. Krankenhausbetreiber und örtlicher Landwirtschaft weisen sie darauf hin, dass die geplanten Gebäude einen ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen aufweisen müssen, denn durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen Immissionen, u. U. auch nachts, die zu tolerieren sind.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen werden bewirtschaftet. Die Ackerflächen sind in Ost-West-Richtung dräniert. Das gleiche gilt für den östlichen Bereich des Plangebietes. Falls die Drainage angeschnitten wird, ist sie abzufangen. Sie empfehlen in diesem Zusammenhang die örtliche Landwirtschaft mit

Stadt Gifhorn

einzu beziehen, da sie i.d.R. aufschlussreiches Kartenmaterial zum Dränageverlauf zur Verfügung stellen kann.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Ackerflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzlicher Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird. Der Untergrund des Plangebietes ist als "feucht" einzustufen. Um so wichtiger ist es die hydrologische Gesamtsituation fachplanerisch gründlich aufzuarbeiten.

Am östlichen Punkt des Plangebietes liegt ein Beregnungsbrunnen, dessen Wasser für die umliegenden Flächen benötigt wird und dessen Nutzbarkeit keinesfalls beeinträchtigt werden darf.

Bemerkung:

Die Hinweise werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

- Wald

Das Forstamt Dandorf nimmt mit Stellungnahme vom 23.06.2008 bezüglich der Waldbelange wie folgt Stellung:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine kleinere Waldfläche, die in der Waldfunktionenkarte als Klima- und Lärmschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Wald ist den Planunterlagen nach als Grünfläche in das Planungskonzept integriert. Hier wäre ein zusätzlicher Hinweis in den Planunterlagen zu begrüßen, der den Erhalt der vorhandenen Waldbestockung dokumentiert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes wären aus Sicherheitsgründen zum Schutz vor umfallenden Bäumen Abstandsregelungen der Bebauung zum Wald zu berücksichtigen.

Bemerkung:

Die angesprochene Fläche ist als Waldfläche dargestellt. Die Sicherheitszone wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Im Zuge des Planverfahrens gem. § 4(2) BauGB sind Stellungnahmen mit weiteren Fachplanungshinweisen eingegangen:

- **Landkreis Gifhorn**, Stellungnahme vom 07.04.2009

Ortsplanung: Hinweis, dass das Planzeichen zur Bauhöhenbeschränkungszone im Plan nicht eindeutig erkennbar ist.

Untere Wasserbehörde: Hinweis auf die Gewässer III. Ordnung, die 5 m Gewässerunterhaltungstreifen und der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Es wird empfohlen vor Einreichung der erforderlichen Antragsunterlagen mit der Wasserbehörde eine Zusammenlegung der einzelnen Verfahren abzustimmen, und die Unterlagen rechtzeitig einzureichen.

Stadt Gifhorn

Untere Naturschutz- und Waldbehörde: Keine Hinweise

Untere Abfallbehörde: Hinweis auf die Beachtung der gültigen Abfallentsorgungssatzung

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde: Keine Bedenken aus Sicht der Bodenschutzbehörde. Aus Immissionsrechtlicher Sicht sind die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- **LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG**, Stellungnahme vom 19.03.2009

Hinweis, dass im Plangebiet je nach Bedarf an elektrischer Energie eine oder mehrere Netzstationen errichtet werden müssen. Hierzu sind Flächen erforderlich, die im Zuge der weiteren Umsetzung abgestimmt werden müssen.

- **Wasserwerke Gifhorn**, Stellungnahme vom 25.03.2009

Hinweis, dass eine Dimensionierung der Versorgungsleitungen erst dann getroffen werden kann, wenn eine verbindliche Festlegung der geplanten Objekte für den Brandschutz erfolgt ist. Es ist zu prüfen, ob die Planung für den Brandschutz vorab, vom üblichen Baugenehmigungsverfahren getrennt, durchzuführen ist.

- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**, Stellungnahme vom 25.03.2009

Hinweis, dass eine Koordination der Erschließungsmaßnahmen, ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Wege, Leitungsrecht festgesetzt und weitere Maßnahmen die Ausführung betreffend zu erfolgen haben.

- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**, Stellungnahme vom 14.04.2009

Hinweis des Fachbereichs Geologie/Boden auf beim Landesamt einzusehende Kartenunterlagen, die u.a. geologisch Schichten der letzten 11.500 Jahre auswerten und das Plangebiet als potentiell hochwassergefährdet ansehen.

Der Fachbereich Bauwirtschaft hat keine Hinweise oder Bedenken

- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**, Stellungnahme vom 02.04.2009

Hinweis auf sich aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ergebenden Immissionen, die notwendige Erreichbarkeit und Vermeidung von Nutzungseinschränkungen der landwirtschaftlichen Flächen. Die Unterhaltung der Pflanzungen der externen Kompensationsmaßnahme ist sicherzustellen. Die Belange des Forstamtes Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden gut gewahrt.

- **Aller-Ohre-Verband**, Stellungnahme vom 17.04.2009

Hinweis auf die Unterhaltung der geplanten Regenrückhaltebecken und des Dannheidegrabens, zur Gewährleistung des Stauvolumens bzw. der ordnungsgemäßen Abführung des Niederschlagwassers.

- **Polizeiinspektion Gifhorn**, Stellungnahme vom 07.04.2009

Hinweis auf die nicht gegebenen verkehrsrechtlichen Kriterien zur Verschiebung der Ortstafel. Alle Geh- und Radwege sollen innerörtlichen Standards genügen. Zwischen Lüneburger Straße und neuem Knoten sollen beidseitig mindestens je ein kombinier-

Stadt Gifhorn

ter Geh- und Radweg (Breite 2,50 m), besser getrennte Geh- und Radwege ausgebaut werden. Auf ausreichende Beleuchtung ist zu achten. Gleiche Mindeststandards sind für den Radweg Hamburger Straße anzusetzen.

- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsreich Wolfenbüttel**, Stellungnahme vom 15.04.2009

Keine grundsätzlichen Bedenken

- **Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH**, Stellungnahme vom 16.04.2009
Hinweis, dass zur besseren Erreichbarkeit des Sozial- und Gesundheitscampus unmittelbar am neuen Knoten zu beiden Seiten westlich des Knotens neue Haltestellen eingerichtet werden sollten.

- **Glatzer Gebirgs-Verein (GGV) Braunschweig e.V.**, Stellungnahme vom 15.04.2009

Hinweis auf die Minimierung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild und zu erfolgende Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen. Die Kompensationsmaßnahmen sind vollständig und zeitnah umzusetzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.

- **KONU – Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn**, Stellungnahme vom 16.04.2009

Forderung einer aktuellen Brutvogelerfassung. Bei einer Ortsbesichtigung am 27.03.2009 wurde auf der östlich angrenzenden Fläche eine singende Feldlärche beobachtet, weshalb den Ausführungen des Umweltberichtes zur Avifauna widersprochen wird. Nur aus einer systematischen, naturschutzfachlichen Erfassung und Bewertung, die zeitnah durchgeführt wird, lassen sich zielgerichtete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ableiten. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind im ersten Jahr nach Beginn des Bauvorhabens fertig zu stellen.

- **Herr Otto Franke**, Stellungnahme vom 18.03.2009

Herr Franke verweist auf seine Stellungnahme vom 17.07.2008, in der er auf den ca. 900m östlich des Plangeltungsbereiches befindlichen Beregnungsbrunnen für die Landwirtschaft hinweist. Dieser ist aus Emissionsschutzgründen zu berücksichtigen.

- **Besitzunternehmer Frank Werner**, Stellungnahme vom 16.04.2009

Herr Werner weist auf sein östlich des Plangeltungsbereiches geplantes Vorhaben hin, und die in diesem Zusammenhang bereits erstellten Unterlagen. Da der Verkehrsanschluss seines Plangebietes in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt wurde, geht er von einer Berücksichtigung in einem anschließenden Planverfahren aus. Hierzu bittet er um eine schriftliche Erklärung von der Stadt Gifhorn um laufende Verhandlungen der beteiligten Grundstückseigentümer zu stützen. Er bittet um Verschiebung der Ein- bzw. Ausflugsschneisen des Hubschraubersonderlandeplatzes.

Hinweise zur späteren Umsetzung/ Realisierung des Vorhabens werden als allgemeine Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Stadt Gifhorn

E) Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 30.06.2008 bis 11.07.2008.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. des Umweltberichtes führten sowie zu Änderungen der zeichnerischen und textlichen Darstellungen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.06.2008 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – bis zum 16.07.2008 abzugeben.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. des Umweltberichtes führten sowie zu Änderungen der zeichnerischen und textlichen Darstellungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.03.2009 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.04.2009 gebeten. Mit diesem Schreiben wurden sie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2009 bis 17.04.2009 informiert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Dritter eingegangen. Die vorgetragenen Anregungen führten z. T. zu Ergänzungen in der Begründung. Änderungen an den Plandarstellungen haben sich nicht ergeben.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gemacht.

F) Verfahrensvermerke

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.03.2009 bis 17.04.2009 in der Verwaltung der Stadt Gifhorn öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 18.05.2009 durch den Rat der Stadt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Gifhorn, 19.05.2009

Birgit
Bürgermeister



TEIL 2



dreher+sudhoff ingenieurplanung

Umweltbericht

102. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sozial- und Gesundheitscampus)



Stadt Gifhorn

dreher + sudhoff ingenieurplanung gbr • Am Wiesenbusch 2 • 45966 Gladbeck

fon: 02043 – 944 264 • fax: 02043 – 944 268 • email: sudhoff@ds-i.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	2
1.3	Methodik	3
1.4	Untersuchungsräume	6
2	ZIELE UND INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	7
3.1	Fachgesetze	8
3.2	Fachpläne	11
4	ANALYSE DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	18
4.1	Informationsbasis / Methodik	18
4.2	Schutzgut menschliche Gesundheit	20
4.2.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	20
4.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	21
4.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	21
4.3.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	21
4.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	24
4.4	Schutzgut Boden	25
4.4.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	25
4.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	27
4.5	Schutzgut Wasser	27
4.5.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	27
4.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	28
4.6	Schutzgüter Klima / Luft	28
4.6.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	28
4.6.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft	29

4.7	Schutzgut Landschaft	30
4.7.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	30
4.7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	31
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
4.8.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	31
4.8.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	32
4.9	Wechselwirkungen	32
4.9.1	Beschreibung	32
4.9.2	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
4.10	Schutzgebiete	33
4.10.1	Darstellung der Schutzgebiete	33
4.10.2	Auswirkungen auf die Schutzgebiete	34
4.11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans (Status quo)	34
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	34
5.1	Planoptimierung während der Aufstellung des Plans	35
5.2	Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren	35
5.3	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	36
6	PLANUNGSALTERNATIVEN	36
7	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE	38
7.1	Darstellung der Verfahren und Methoden im Rahmen der Sondergutachten und Geländeerhebungen	38
7.2	Technische Lücken und fehlende Kenntnisse im Hinblick auf nachgelagerte Verfahren (Abschichtung)	39
8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG UNVORHERZUSEHENDER, NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	40
9	ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTRELEVANTEN ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	41
9.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	41
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	44

10	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	44
11	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	48
12	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	50

1 EINFÜHRUNG

1.1 Einleitung

Der Diakonische Heime in Kästorf e. V. und die Kreiskrankenhaus Gifhorn GmbH planen die Errichtung eines gemeinsamen "Sozial- und Gesundheitscampus".

Gemeinsam wollen beide Betreiber zeitgemäße Pflege- und Versorgungsstrukturen aufbauen, um ein umfangreicheres Versorgungsangebot für die Bevölkerung anbieten zu können. Gerade die Schnittstelle zwischen Pflege und medizinischer Versorgung gewinnt immer größere Bedeutung und soll durch den geplanten Sozial- und Gesundheitscampus durch räumliche Konzentration an einem Standort optimal ausgestaltet werden.

Hintergrund der Planung ist der drängende Modernisierungsbedarf des bestehenden Kreiskrankenhauses, der am bestehenden Standort nicht befriedigend gelöst werden kann und somit einen Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich macht.

Gleichzeitig planen die Diakonischen Heime Kästorf e.V. eine Sanierung und Erweiterung ihres Alten- und Pflegeheimes "Christinenstift".

Die Chance gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus den "Sozial- und Gesundheitscampus" zu etablieren, eröffnet neue Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude, bei gleichzeitiger Erweiterung der bestehenden Anlage.

Gemeinsamkeiten entstehen bereits bei den vorhandenen und geplanten Nutzungen, die auch zukünftig aus dem Bedarf heraus weiterentwickelt werden sollen. Die vorhandenen Flächenreserven eröffnen diese Möglichkeit.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Konkretisierte Mindestanforderungen an den Umweltbericht und die Umweltprüfung werden im EAG Bau Mustererlass, Stand 12.07.2004 dargelegt.

Standort und Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes abgeleitet (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Der aktuelle Stand des Flächennutzungsplanes stellt Bauflächendarstellungen nur für den Bereich des Christinenstiftes und der östlich angrenzenden Flächen in Form von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Altenheim dar. Im übrigen Plangeltungsbereich sind – mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Bundesstraße B 188 – landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die mit dem B-Plan beabsichtigten Ziele befinden sich daher nicht in Übereinstimmung mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten.

Um Übereinstimmung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 36 und dem Flächennutzungsplan herzustellen, ist die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn erforderlich.

Die Aufstellung der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 36. Die Stadt Gifhorn kann somit davon ausgehen, dass der Bebauungsplan Nr. 36 aus der zukünftigen 102. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sowie für die Gewichtung im Rahmen der Abwägung sind neben dem Baugesetzbuch Bestimmungen, Grundsätze und Ziele folgender Fachgesetze und deren Verordnungen und Verwaltungsvorschriften im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Umweltprüfung heranzuziehen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Entsprechende Landesgesetze

Darüber hinaus sind die Bestimmungen folgender EU-Richtlinien, die bereits in nationales Recht umgesetzt worden sind (BauGB, BNatSchG) für den Umweltbericht relevant:

- 79/409/EWG Vogelschutzrichtlinie
- 92/43/EWG FFH-Richtlinie
- 2001/42/EG SUP-Richtlinie

1.3 Methodik

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die folgenden Belange des Umweltschutzes stellen dabei die Prüfgegenstände dar:

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Belange nach § 1a BauGB (Grundsätze):

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
- FFH-VP und Ausnahmebestimmungen nach dem BNatSchG

Die grundsätzliche Vorgehensweise der Bearbeitung des Umweltberichtes richtet sich nach den Gliederungspunkten der Anlage des Baugesetzbuches.

Inhalte des Umweltberichtes nach der Anlage des BauGB:

1. Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind;

3. Zusätzliche Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage des BauGB

Vorliegende Landschaftspläne sind zwingend bei den Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

Über die umwelt- und naturschutzfachlichen Sachverhalte hinaus, nimmt der Umweltbericht die Aufgabe wahr, den Beteiligungsprozess (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und die Abwägung durch die Gemeinde hinsichtlich der Umweltbelange zu dokumentieren. Das gilt insbesondere für die Beurteilung von Alternativen und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch schriftliche Beteiligung der Behörden festgelegt.

Dabei wird weitgehend auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume erfolgte im Sommer 2007 eine Primärerfassung der Biotoptypen.

Für die Belange des Umweltschutzes (vgl. Kapitel 3.1) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ermittlung der Erheblichkeit richtet sich nach den fachgesetzlichen Maßstäben (vgl. Kapitel 3.1).

Ferner wird im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes das Prinzip der Abschichtung verfolgt. So können auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verschiedene Auswirkungssachverhalte auf Grund der mangelnden Konkretisierung des Vorhabens nicht ermittelt werden. Lediglich, soweit nach der Rechtsprechung dahingehend verfahren werden darf, wurde eine Verlagerung von Problemlösungen in nachfolgende Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren vorgenommen.

Nicht zuletzt werden im Rahmen des Umweltberichtes alle Ergebnisse der Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und Behörden) und als Folge die planerische Abwägung durch die Gemeinde transparent dokumentiert.

1.4 Untersuchungsräume

Die Untersuchungsräume werden wirkungs- und schutzgutspezifisch ausgewiesen.

Dabei sind die Reichweite der Projektwirkungen und die spezielle Empfindlichkeit der Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter im Einzelfall zu berücksichtigen. Die Festlegung eines einheitlichen Untersuchungsraumes ist deshalb nicht Ziel führend.

Die konkreten Inhalte der Untersuchungsräume werden im Rahmen der Analyse des Umweltzustandes für jedes Schutzgut in Kapitel 4 dargestellt.

Die nachfolgenden Kriterien werden für die Ermittlung der wirkungs- und schutzgutspezifischen Untersuchungsräume herangezogen.

Für das Schutzgut Mensch werden im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung /33/ Wohnstandorte im Südwestteil des Änderungsbereiches sowie westlich und südwestlich des Änderungsbereiches entlang der Hamburger und Bromer Straße berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum für Biotope, Boden und Wasser beschränkt sich im Wesentlichen auf die räumliche Lage des Änderungsbereiches.

Für die Betrachtung der Schutzgüter Klima und Lufthygiene stellt der Änderungsbereich den Referenzraum dar.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

2 ZIELE UND INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1. Geplanter Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Mühlenmuseums auf dem Gebiet des Ortsteiles Gamsen. Eingegrenzt wird er südlich durch die Bundesstraße B 188, westlich durch die bestehende Bebauung, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/02 "Hamburger Straße-Südost" und die Hamburger Straße. Nördlich grenzt der Bereich an den Bebauungsplan

"Im Paulsumpf" und "Im Paulsumpf-Süd" und an bestehende landwirtschaftliche Flächen. Östlich wird der Bereich ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

2.2. Planungsinhalte

Für den rd. 20,18 ha großen Änderungsbereich erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Sozial- und Gesundheitscampus" auf rd. 10,35 ha. Darüber hinaus werden entlang der Bromer Straße, an der Ostgrenze, im Nordwestsektor Grünflächen dargestellt. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am Westrand wird eine Fläche für Wald dargestellt.

Die für die Verkehrsanbindung an die B 188 erforderliche Verkehrsfläche mit Abbiegespur und Bushaltebucht wird als Verkehrsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Kreisel auf der Hamburger Straße bietet sich für eine Erschließung des westlichen und nördlichen Planbereiches an. Die Teilverkehrsfläche des Kreisels wird im Plan dargestellt. Beide Zufahrten sind für einen effektiven Ablauf der geplanten Nutzungen erforderlich. Im Osten des Plangebietes wird der geplante Hubschraubersonderlandeplatz für das Krankenhaus wegen seiner überörtlicher Bedeutung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Die Ableitung und Darlegung der Ziele des Umweltschutzes dienen dem Vergleich mit den Zielen des Bebauungsplanes, um zu dokumentieren, inwieweit umweltfachliche Ziele berücksichtigt wurden. Offensichtliche Zielwidersprüche sind Ansatzpunkte für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie für die Alternativenprüfung. Ferner sind die Ziele des Umweltschutzes eine Grundlage für eine fachgerechte Abwägung.

Aus der in Kapitel 4 nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie die im folgenden dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifischen Raumeinheiten (z.B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wider, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf eine bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzei-

tig die Erheblichkeit einer Auswirkung, bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung immer dann auch über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Wesentliche Grundsatzziele des Umweltschutzes beziehen sich naturgemäß auf den Schutz der Werte und Funktionen sowie auf die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen. Der Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde intensiv mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierdurch konnte die Planung soweit optimiert werden, dass Beeinträchtigungen erheblich vermindert oder ganz vermieden werden. Eine Dokumentation der getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen enthält das Kapitel 5.

3.1 Fachgesetze

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachgesetze in Kurzform dargestellt.

Baugesetzbuch:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Rahmen der Abwägung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach § 1a Abs. 3
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der in NATURA 2000 für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nach § 1a Abs. 4

Bundes-Immissionsschutzgesetz

- Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 1.
- Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden nach § 1.
- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen nach § 1.
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs.1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwä-

gung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50).

- Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nach § 2 der 16.BImSchV

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

- Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen nach § 4
- Förderung der anlageninternen Kreislaufführung von Stoffen, einer abfall- und schadstoffarmen Produktion und Produktgestaltung, der Herstellung langlebiger und reparaturfreundlicher Produkte, der Wiederverwendung von Stoffen und Produkten, des Einsatzes nachwachsender Rohstoffe nach § 4

Bundes-Bodenschutzgesetz

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens nach § 1
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen nach § 1
- Vermeidung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nach § 1

Wasserhaushaltsgesetz

- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. (§ 1a(1) WHG)
- Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben. (§ 1a(1) WHG)

Bundesnaturschutzgesetz

- Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen nach § 1.
- Sicherung des Naturhaushaltes in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. (§ 2(1) BNatSchG)
- Sparsame und schonende Nutzung der nicht erneuerbaren Naturgüter. (§ 2(1) BNatSchG)

- Erhaltung der Böden zur Erfüllung ihrer Funktionen im Naturhaushalt. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Gewässer sowie deren Uferzonen und natürlicher Rückhalteflächen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen. (§ 2(1) BNatSchG)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Wald, und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung und Entwicklung von noch erhaltenen Naturbeständen, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen im besiedelten Bereich. (§ 2(1) BNatSchG)
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen. (§ 2(1) BNatSchG)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz

- Schutz, Pflege, Erhalt und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nach § 1 Abs. 1
- Erhalt und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Unterlassung und Ausgleich von Beeinträchtigungen nach § 2 Nr.1
- Erhalt unbebauter Bereiche in genügender Größe und Schutz, Pflege und Entwicklung begrünter Freiflächen innerhalb besiedelter Bereiche nach § 2 Nr. 2
- Sparsamer Umgang mit Naturgütern nach § 2 Nr. 3
- Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern nach § 2 Nr. 8
- Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; dies gilt insbesondere für Wald; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecken beseitigt worden sind, sind wieder standortgerecht zu begrünen nach § 2 Nr. 9
- Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten nach § 2 Nr. 10
- Bauliche Anlagen aller Art, auch Verkehrswege und Leitungen, haben sich in Natur und Landschaft schonend einzufügen nach § Nr. 14.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

- Denkmäler sind nach §1 zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

3.2 Fachpläne

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachpläne in Kurzform dargestellt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (mit Ergänzung 1998)

Aufgrund der Maßstabsebene auf Landesebene lassen sich für das Mittelzentrum Gifhorn keine für den Bebauungsplan relevanten Ziele ableiten. /8/

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008) / Freiflächenkonzept 2006

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt die Leitbilder für die Regionalentwicklung fest. Aus den Unterzielen für verschiedene Themenbereiche lassen sich konkrete Planungshinweise und Rahmensetzungen als wichtige Orientierungshilfen für die Planung der Städte und Gemeinden ableiten.

Das RROP wurde erstmals 1995 /4/ aufgestellt. Das aktuelle RROP 2008 ist seit dem 01.06.2008 rechtskräftig /3/. Dieser enthält folgende Ausweisungen:

Die Stadt Gifhorn ist ordnungsräumlich als Mittelzentrum eingestuft und wird dem

Oberzentrum Braunschweig zugeordnet. Als Schwerpunktaufgaben werden der Stadt Gifhorn die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr zugeordnet. Ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt ist im Bereich des Schlosses südlich des B-Plangebietes dargestellt.



Auszug aus RROP-Entwurf 2008

Folgende **Vorranggebiete** sind ausgewiesen:

- ➊ *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung:* den Geltungsbereich des B-Plans am Westrand (Hamburger Straße) erfassend.
- ➋ *Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung südlich der Bromer Straße (u.a. Mühlenmuseum).*
- ➌ *Vorranggebiet für Natur und Landschaft:* Ise-Niederung östlich des B-Plangebietes
- ➍ *Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg:* entlang der Bromerstraße.
- ➎ *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße:* Bromer Straße (B 118)
- ➏ *Vorranggebiet Leitungstrasse:* am Nordrand des B-Plangebietes verlaufende 110 kV-Freileitung

Folgende **Vorbehaltsgebiete** sind ausgewiesen:

- ➐ *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:* gesamte B-Plangebiet mit Ausnahme des Südwestsektors aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft
- ➑ *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:* westliche Randbereiche aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials
- ➒ *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft:* für die Bereiche östlich des B-Plangebietes (Ise-Niederung).
- ➓ *Vorbehaltsgebiet für die ruhige Erholung* für die Bereiche östlich des B-Plangebietes.

Für alle Vorranggebiete gilt: Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Für alle Vorbehaltsgebiete gilt: Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum RROP

Die Landwirtschaftskammer Hannover hat 1998 einen landwirtschaftlichen Fachbeitrag /24/ zum RROP für den Großraum Braunschweig herausgegeben. Seine wesentlichen Aussagen wurden in den RROP 2008 übernommen.

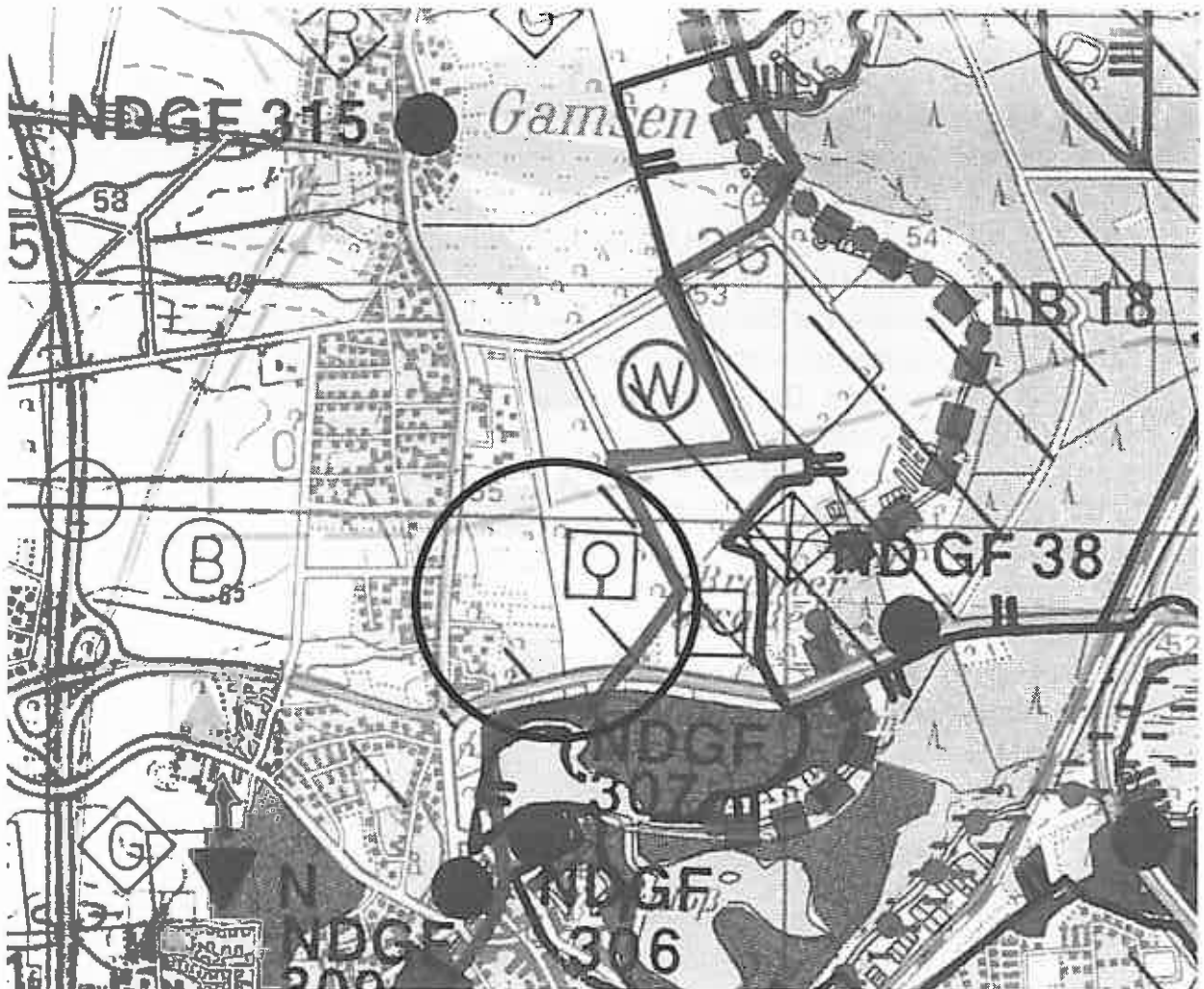
Allgemein gibt der landwirtschaftliche Fachbeitrag Vorschläge zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange. Für die landwirtschaftliche Teilregion Geest Ost, in welcher auch der Landkreis Gifhorn gehört, wird für die Berücksichtigung der Landwirtschaft in der gemeindlichen Bauleitplanung folgender Vorschlag gemacht:

- ➊ *Stärkung der Siedlungsentwicklung im Mittelzentrum Gifhorn zur Schonung der dörflichen Strukturen im dörflich geprägten Umland /24/.*

Die Darstellung als **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft** erfolgte innerhalb des landwirtschaftlichen Fachbeitrages im Hinblick auf die *Produktion auf Berechnungsflächen für regionale Verarbeitung*. Die Einbeziehung der Berechnungsflächen ist durch deren Bedeutung für die regionale Wirtschaft insbesondere im LK Gifhorn begründet. Damit kommt eine ausgeprägte Kopplung der landwirtschaftlichen Erzeugung und der verarbeitenden Industrie (Kartoffelverarbeitung) zum Ausdruck, die in diesen ländlich strukturierten Gebieten eine wichtige Funktion erfüllt. Es werden Maßnahmen zur Erhaltung und zum Ausbau der landwirtschaftlichen Infrastruktur zur langfristigen Sicherung der Produktionsflächen und eine Standortsicherung der verarbeitenden Industrie empfohlen. /24/

Die Darstellung als **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des standortbezogenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials** erfolgte aufgrund der relativ hohen Ertragsqualität des Bodens ohne Berechnung. /24/

Landschaftsrahmenplan



Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan (1994) stellt in seiner Karte 1 – Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften – die Grünlandfläche westlich des Paulsumpfgrabens/nördlich der Bromer Straße mit der Bewertungsstufe *mit Bedeutung* (Stufe 2 einer vierstufigen Bewertungsskala) dar.

Die Karte 2 – Maßnahmen- und Entwicklungsplan – enthält als planungsrelevante Darstellungen die Pflege- und Entwicklungsmaßnahme *Erhalten der Grünlandnutzung* aufgrund ihrer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften für den Südwestsektor (gelbfarbige Fläche im Planausschnitt) sowie die Darstellung des südlichen und östlichen Teil des Plangebietes als *Gebiet, das extensive Erholung in Natur und Landschaft zulässt* (Ausschluss intensiver Erholungsformen) (grüne Schraffur). /6/

Bauleitplanung

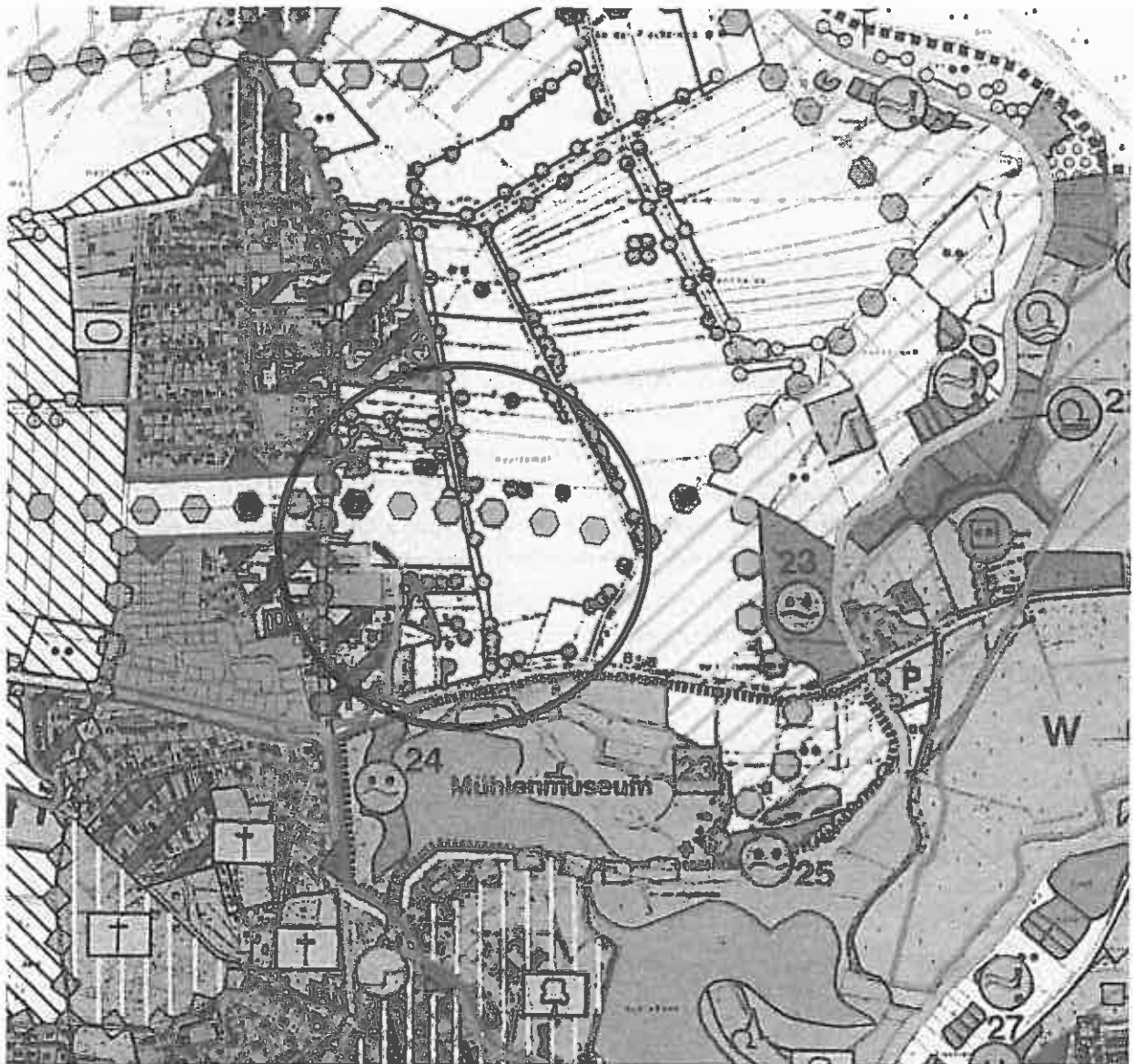
Die Stadt Gifhorn besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977. Bauflächendarstellungen bestehen nur für den Bereich des Christinenstiftes und der östlich angrenzenden Flächen in Form von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Altenheim. Im übrigen geplanten Geltungsbereich sind – mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Bundesstraße B 188 – landwirtschaftliche Flächen dargestellt. /9/

Teilbereiche des geplanten B-Plangebietes sind bereits durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32/02 „Hamburger Straße – Südost mit ÖBV“ erfasst.

Der B-Plan Nr. 32/02 umfasst die bestehende Bebauung entlang der Hamburger Straße nördlich des Christinenstiftes sowie Teile der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Bereich der auch vom B-Plan Nr. 36 erfassten landwirtschaftlichen Flächen sind durch den B-Plan 32/02 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug/Fuß- und Radweg, eine private Grünfläche sowie eine Fläche für ein Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie dient dem Ausgleich der durch den B-Plan Nr. 32/02 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und umfasst eine Flächengröße von 200 m².

Außerhalb des geplanten B-Planbereiches Nr. 36 sind an der Hamburger Straße auf einer Tiefe von ca. 70 m Mischgebietsflächen sowie dahinter reine Wohngebietsflächen festgesetzt.

Landschaftsplan Gifhorn



Auszug aus dem Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes Gifhorn

Der gutachtliche Landschaftsplan Gifhorn (1995) /5/ bewertet das Plangebiet überwiegend als gering (Skala von gering, mittel, hoch, sehr hoch) bedeutend für den Arten- und Biotopschutz. Lediglich die Grünlandfläche an der Bromer Straße erhält die Bewertung mittel, dargestellt als Intensivgrünland/mesophiles Grünland.

In der landschaftsplanerischen Zielkonzeption enthält folgende Darstellungen:

- ➊ Begrenzung der Siedlungsentwicklung am Ostrand der bestehenden Bebauung
- ➋ Sicherung von Freiräumen zwischen den Ortsteilen im nördlichen Plangebiet

- ➊ Schwerpunktbereich für die Förderung landschaftsbezogener Erholungsangebote in der Osthälfte des Plangebietes
- ➋ Schwerpunktbereich für die Entwicklung von naturnahen Landschaftselementen für die Biotopvernetzung in der Osthälfte des Plangebietes

Im Maßnahmenkonzept stellt der Landschaftsplan dar:

- ➊ Erhalt (grüne Punkte) der Gehölzbestände sowie die Ergänzung (gelbe Punkte) insbesondere entlang des Nord-Südgrabens
- ➋ Erhaltung (grüne Linie) gut eingegrünter Ortsränder entlang an der südwestlichen B-Plangrenze bzw. im südlichen Abschnitt bis zur Bromer Straße die Verbesserung (rote Linie) der Eingrünung
- ➌ Begrenzung der Siedlungsentwicklung im Südwestsektor des B-Plangebietes (gestrichelte rote Linie)
- ➍ Erhaltung einer Grünfläche (Parkgelände des ChristinenStifts) an der Südwestecke des B-Plangebietes. (grüne Fläche)
- ➎ Entwicklung von Grünverbindungen im nördlichen Randbereich des B-Plangebietes (grüne Sechsecklinie)

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn gibt weiterhin Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung. Das betrifft insbesondere die Prüfung der Möglichkeiten

- ➊ der Regenwasserversickerung,
- ➋ der Minimierung des Versiegelungsgrades bei Verwendung von Oberflächen mit niedrigen Abflussbeiwerten,
- ➌ Eingrünungsmöglichkeiten,
- ➍ Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie
- ➎ Maßnahmen zur Minimierung bau- und betriebsbedingter Risiken

In Ergänzung des Landschaftsplanes liegt ein **landwirtschaftlicher Begleitplan** aus dem Jahr 1998 vor /34/. Das darin enthaltene landwirtschaftliche Nutzungskonzept stellt die Ackerflächen im Nord- und Ostteil des Geltungsbereiches als Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind, dar.

Waldfunktionskarte

Im Westteil des B-Plangebietes ist eine kleinere Waldfläche als Klima- und Lärmschutzwald ausgewiesen.

4 ANALYSE DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Informationsbasis / Methodik

Bestandsermittlung

Die Erfassung der einzelnen Wert- und Funktionselemente für die Schutzgüter erfolgt anhand vorhandener Unterlagen und aktueller Primär- bzw. Momentaufnahmen im Gelände im Jahr 2007 in den wie in Kapitel 1.4 beschriebenen Untersuchungsräumen. Eine vollständige Übersicht der verwendeten Unterlagen ist dem Quellen- und Literaturverzeichnis zu entnehmen. Ferner sind die Hinweise aus den Stellungnahmen zum Scoping der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bestandsermittlung berücksichtigt worden.

Die Bestandsermittlung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft erfolgt weitgehend auf der Grundlage von bereits vorhandenen Unterlagen /7//23//25/ und Auswertungen des Landschaftsraumes (Landschaftsplan/5/, Landschaftsrahmenplan /6/ etc.).

Primärerfassungen im Gelände wurden für das Schutzgut Biotope im Jahr 2007 durchgeführt. Die Ermittlung des Biotoptyps erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen /27/.

Die Erfassung für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgte anhand der vorbereitenden Bauleitplanung /9/, den Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren /31//30/, dem Schallgutachten /33/ und vorhandenen Unterlagen.

Zur Erfassung der Freiräume und des Landschaftsbildes wurden eigene Einschätzungen getroffen und auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen.

Bestandsbewertung

Die Biotope werden nach den Kriterien des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie /26/ den Wertstufen I – V zugeordnet.

Wertstufe I: von geringer Bedeutung

Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

Die Bewertung für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt verbalargumentativ.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erfolgt unter folgenden Aspekten:

- ➊ Projektion der Wirkfaktoren, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, auf die bewerteten Strukturen und Funktionen der einzelnen Schutzgüter, inkl. der Wechselwirkungen (vgl. Kapitel 4);
- ➋ Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des Bebauungsplanes (Status quo – Prognose, vgl. Kapitel 4.11)

Es werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen unterschieden und, soweit möglich, quantifiziert sowie nach Art, der Intensität und Dauer auf die Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter projiziert.

Die Berücksichtigung der Wirkfaktoren des Projektes, die auf der Bebauungsplanebene nicht bekannt sind, erfolgt in nachgelagerten Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, wasserrechtliche Genehmigungen), sofern anderweitige Rechtsvorschriften diese Vorgehensweise zulassen. Das entspricht dem im Rahmen der Umweltprüfung sinnvollen Prinzip der Abschichtung.

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt nach dem Kriterium der Erheblichkeit anhand einer Nominalskalierung: erheblich oder nicht erheblich.

Erhebliche Auswirkungen sind abwägungsrelevant. Dabei reicht es aus, die hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieser erheblichen Auswirkung festzustellen. Ein Beweis für das tatsächliche Eintreten der Auswirkung muss nicht erbracht werden.

Sind erhebliche Auswirkungen, z.B. wegen nicht ausreichend vorliegender wissenschaftlicher Erkenntnisse, nicht vorhersehbar und sind dennoch nicht gänzlich auszuschließen, sieht das Baugesetzbuch ein Überwachungsinstrument, das Monitoring, vor (vgl. Kap. 8).

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wird daher auch festgelegt, welche Auswirkungen als erheblich anzusehen sind und welche Auswirkungen Prüf- und Kontrollgegenstände des Monitorings werden.

Die Bewertung der Erheblichkeit erfolgt Einzelfall bezogen und verbal-argumentativ anhand der fachgesetzlichen Maßstäbe. Fachgesetzliche Maßstäbe sind in den entsprechenden schutzgutbezogenen Gesetzen (vgl. Kapitel 3.1) verankert.

Die ermittelten erhebliche Beeinträchtigungen sind gleichzeitig Ansatzpunkt für die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 5).

4.2 Schutzgut menschliche Gesundheit

4.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter dem Schutzgut „menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Wohnumfeld, Erholungs- und Freizeitfunktionen betrachtet, weil diese Faktoren einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind demnach Wohngebiete sowie Flächen und Infrastrukturen für die naturnahe Erholung, die Freizeitgestaltung oder mit Wohnumfeldfunktionen.

Im südwestlichen Teil des geplanten Änderungsbereiches befindet sich das als Altenwohnheim dienende Christinenstift. Weitere Wohnstandorte sind im geplanten Änderungsbereich nicht vorhanden. Angrenzend erstrecken sich ausweislich des Flächennutzungsplanes /9/ entlang der Hamburger Straße weitere Wohnbereiche. Unmittelbar entlang der Straße sind diese als Mischgebiete in weiterer Entfernung von der Straße als allgemeine bzw. reine Wohngebiete dargestellt.

Als Erholungsinfrastruktur ist entlang der Bromerstraße ein regional bedeutsamer Radwanderweg vorhanden /3/. Von Nordosten entlang der Ise-Niederung kommend verläuft der Radwanderweg entlang der Bromer Straße um über die Hamburger Straße in Richtung Allerniederung bzw. in Richtung Ortslage Wilsche weiterzuführen.

Südlich des B-Plangebietes grenzt unmittelbar jenseits der Bromer Straße das Mühlenmuseum an. Eröffnet im Jahr 1980 zeigt das Museum auf ca. 10 ha Gelände 13 Wind- und Wassermühlen aus der ganzen Welt.

Östlich an das Mühlenmuseum grenzt der Standort der Anfang der 90er Jahre errichteten russisch-orthodoxen Holzkirche sowie des Kulturinstitutes „Die Brücke“.

Östlich des B-Plangebietes befindet sich an der Querung der Bromer Straße mit der Ise ein Parkplatz mit Bootsverleih. Die Ise wird in diesem Bereich von Erholung Suchenden durch Bootfahren stärker frequentiert.

Die vorgenannten Gebietsmerkmale sind als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen.

Für die Erholungsfunktion eines Gebietes ist die Qualität des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Eine gesonderte Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt in Kap. 4.7. Für die naturnahe Erholung ist nur eine geringe Eignung abzuleiten. Naturnahe sowie gliedernde und belebende Landschaftselemente sind nur untergeordnet in die großen, monoton wirkenden Agrarflächen eingestreut. Reizvolle Landschaftsbereiche befinden sich im Bereich der Ise-Niederung ca. 300 m östlich des B-Plangebietes.

Vorbelastungen

Die straßennahe Lage des Änderungsbereiches lässt eine bestehende Belastung des Gebietes und der entlang der Hamburger Straße vorhandenen Wohnstandorte erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird durch eine schalltechnische Untersuchung die Vorbelastungssituation näher untersucht werden.

4.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Eine Inanspruchnahme von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung ist nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Inwieweit eine relevante Veränderung der Schallimmissionssituation durch das Vorhaben verursacht wird, lässt sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand detaillierter Planungen ermitteln.

4.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

4.3.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotopbestand

Das B-Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Überwiegend handelt es sich um Sandäcker (AS). Im Südwestsektor ist eine Fläche als sonstiges mesophiles Grünland, artenärmer (GMZ) kartiert worden. Es wird dominiert von Vorkommen der Arten Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Schwingelarten (*Festuca spec.*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Wegerich (*Plantago lanceolata*). Bereichsweise treten Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) und Seggenarten (*Carex*) in den Vordergrund. Hinzu kommen weitere Arten wie *Lysimachia nummularia*, *Achillea ptarmica* sowie *Juncus*- und *Ranunculus*-Arten, die vereinzelt oder in kleineren Gruppen in der Fläche regelmäßig vorkommen. Weitere kleinere Grünlandparzellen sind im Nordwestsektor angrenzend an vorhandene Bebauung bzw. Verkehrswege vorhanden. Es handelt sich um Grünlandinseln (GA). Am Westrand werden einige Hausgärten (PHZ) und Siedlungsgehölze (HSN) vom B-Plangebiet erfasst. Teilweise werden sie nicht oder nur noch sehr wenig genutzt und verbrachen zusehenst. Die

Siedlungsgehölze werden sehr stark von standortfremden Nadelgehölzen (*Picea*) geprägt. In diesem Bereich befindet sich ein stehendes Kleingewässer. Das Gebiet wird von zwei Entwässerungsgräben (FGR) durchzogen. Ein Graben durchquert von der Bromer Straße in Richtung Norden etwa mittig das B-Plangebiet. Er nimmt einen weiteren Graben auf, der am Nordwestrand von der Hamburger Straße kommend verläuft. Die Gräben sind ca. 1 bis 1,5 m tief ins Gelände eingeschnitten, verlaufen geradlinig in einem regelmäßigen Trapezprofil und weisen steile Einschnittsböschungen auf. Die sehr langsam fließenden Gräben werden häufig von einem Saum nitrophiler Hochstauden wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Disteln (*Cirsium arvense*) und Winden (*Convolvulus sepium*) begleitet. Uferhochstauden wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) und Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) sind vorherrschend lediglich im südlichen Abschnitt des Grabens 1 an der Bromer Straße. Auf der Wasseroberfläche schwimmen häufig Wasserlinsen (*Lemna spec.*). Vereinzelt sind Rohrkolben (*Typha angustifolia*) und Bachbunze (*Veronica beccabunga*) anzutreffen. Während der Kartierung der Biotoptypen konnten einige Imagines der Libellenarten *Libellula quadrimaculata*, *Aeshna cyanea* und *Ischnura elegans* entlang der Gräben beobachtet werden. Es handelt sich um sehr häufige Arten mit eher geringen Ansprüchen an ihre Habitate. Ob die Gräben nur zur Nahrungssuche oder auch zur Eiablage genutzt werden ist nicht festgestellt worden. Eine Nutzung als Vermehrungsgewässer ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Einzelgehölze oder Gehölzgruppen (HBE) sind insbesondere an den Grenzen des B-Plangebietes entlang von Wegen oder Parzellengrenzen zu finden. Es handelt sich um Baumreihen standortgerechter, einheimischer Arten. Prägende Arten sind Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Pappel (*Populus spec.*) und auch Baumweide (*Salix spec.*). Die Hamburger und die Bromer Straße werden von einer Lindenallee (HBA) gesäumt. Die Bäume erreichen überwiegend die Altersklassen 2 (Stammdurchmesser > 20 – 50 cm, Alter ca. 40 bis 100 Jahre) und 3 (Stammdurchmesser > 50 – 80 cm, Alter über 100 Jahre). Besonders bemerkenswert ist eine freistehende alte Eiche mit der Altersklasse 4 (Stammdurchmesser > 80 cm) am Ostrand des B-Plangebietes. Die Straßenböschungen und Wegeseitenflächen – auch im Bereich der Alleen - werden in der Regel von ruderalen Grasfluren trockenwarmer Standorte (URT) eingenommen.

Das Gelände des Christinenstifts im Südwestteil des B-Plangebietes ist neben der Bebauung (X) von parkartigen Außenanlagen (PAI) geprägt.

Das Umfeld des B-Plangebietes wird im Westen und Nordwesten von Wohn- und Gewerbebebauung entlang der Hamburger Straße mit z.T. größeren Hausgärten geprägt. Im Süden liegt jenseits der Bromer Straße das Mühlenmuseum und der Schlossteich. In östliche und nördliche Richtungen setzen sich die wenig gegliederten Ackerschläge des B-Plangebietes fort.

Biotopbewertung

Die Biotope werden nach den Kriterien des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie /19//20/ den Wertstufen I – V zugeordnet.

Wertstufe I: von geringer Bedeutung

Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

Der überwiegende Teil der Biotope im B-Plangebiet ist den Wertstufen II und III zuzuordnen. Es handelt sich um die großflächigen Ackerschläge (AS/II), das mesophile Grünland (GMZ/III) sowie um Brache- und Saumstrukturen (URT/III, UHM/III). Geringe Bedeutung (Wertstufe I) erlangen die versiegelten Flächen der Bromer Straße und der Bebauung des Christinenstifts (X). Weitere Strukturen mit geringer Bedeutung stellen die intensiv gepflegten Außenanlagen (PAI) des Christinenstifts, Privatgärten (PHZ), sonstige Gehölzbestände (HPX) und Grünland-Einsaaten (GA) am Westrand des B-Plangebietes dar.

Die vorgenannten Biotope sind aufgrund ihrer eher geringen bis mittleren Bedeutung als Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Hervorzuheben ist die Funktion des Grabensystems als Vernetzungselement innerhalb der umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen.

Einzelgehölze, Baumgruppen und Baumreihen werden nach der gewählten Methodik /19//20/ nicht mit einer Wertstufe belegt. Hinsichtlich ihres Alters und der damit verbundenen Bedeutung im Naturhaushalt und der geringen Regenerationsfähigkeit sind Gehölzbestände der Altersklassen 3 und 4 als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen.

Geschützte Arten und geschützte Biotope

Vorkommen von Arten, die nach § 10 Abs. 2 BNatSchG als **streng geschützte Arten** gelten und somit unter die besonderen Regelungen der §§ 19 Abs. 3 und 42 BNatSchG fallen, sind nicht bekannt. Es kann jedoch aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur davon ausgegangen werden, dass verschiedene Fledermausarten das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Bedeutung besitzen in dieser Hinsicht die Gehölzbestände, die als Randstrukturen nach Insekten abgeflogen werden. Darüber hinaus können die vorhandenen Gebäude Funktionen als Tagesversteck, Wochenstube und Winterschlafplatz aufweisen. Entsprechende Funktionen sind für den Baumbestand aufgrund fehlender Höhlungen nicht zu erwarten.

Die **besonders geschützten Arten** entstammen der Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV, Anhang A und B der EU ArtSchV sowie dem Anhang IV der FFH-RL. Auch für diese Arten existieren keine Nachweise für das Gebiet. Im Rahmen der Ortsbesichtigungen konnten einige Imagines verschiedener Libellenarten entlang der Grabensysteme beobachtet werden. Es ist davon auszugehen, dass sie die Grabenränder wie auch andere Randstrukturen (Gehölzränder) als Jagdgebiet nutzen. Eine Nutzung der Gräben als Vermehrungsgewässer ist nicht auszuschließen. Darüber hinaus gilt der besondere Artenschutz für alle europäischen Vogelarten. Für die Vogelarten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur mit Intensivnutzung und erheblichen Vorbelastungen durch straßenverkehrlich bedingte Bewegungsunruhe und Schallimmissionen nur von Vorkommen allgemein verbreiteter, häufiger und relativ anspruchsloser Arten auszugehen.

Nach § 28a NNatG gesetzlich **geschützte Biotope** wurden nicht identifiziert.

4.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Die endgültige Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 18ff BNatSchG erfolgt im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens.

Durch die von der Änderung ermöglichte Flächeninanspruchnahme sind i.d.R. Biotope von allgemeiner Bedeutung betroffen. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich somit nicht.

Folgende erhebliche Auswirkungen sind durch die Darstellungen der geplante Änderung möglich:

- Beeinträchtigung des mesophilen Grünlandes der Wertstufe III im Bereich der Darstellung der Bauflächen.
- Verrohrung/Überbauung des Paulsumpfgrabens durch die Darstellung der Bauflächen.
- Gehölzverluste durch die Darstellung der Bauflächen und der Darstellung von Verkehrsflächen an der B 188

Ob und in welchem Umfang sich diese Auswirkungen ergeben, lässt sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand detaillierter Planungen ermitteln.

4.4 Schutzgut Boden

4.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Boden hat wesentliche Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt. Im Stoffkreislauf finden u. a. Filterung, Speicherung, Pufferung und Umwandlung verschiedener Stoffe statt. Der Boden stellt den Wurzelraum für die Vegetation sowie den Lebensraum für Bodenlebewesen dar. Darüber hinaus ist der Boden Produktionsgrundlage für die menschliche Ernährung, ist Siedlungsstandort und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bedeutsam. (vgl. § 2 BBodSchG)

Die regionalen geologischen Verhältnisse sind gekennzeichnet durch quartäre Lockergesteine unterschiedlicher Mächtigkeit. Auf die älteren Schmelzwassersande des Warthestadials der Saale-Eiszeit folgen Geschiebelehne der drenthestadialen Grundmoräne mit einer Mächtigkeit von meist 1 bis 5 m. Im Nordwestsektor des Änderungsbereiches entlang der Hamburger Straße tritt die Grundmoräne überlagert von geringmächtigen Schmelzwassersanden zu Tage. In den übrigen Teilen des Änderungsbereiches wird sie von mächtigen fluviatilen Talsanden der Weichseiszeit überlagert. An der Oberfläche stehen geringmächtige Torfauflagen des Holozäns an.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Bodenregion Geest. Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches sind Gley-Podsole verbreitet. Lediglich im Bereich der zu Tage tretenden Grundmoräne (Nordwestsektor) werden entlang der Hamburger Straße Pseudogley-Braunerden erfasst.

Die Gley-Podsole weisen unter einer Torfauflage (Niedermoor) humosen, schluffigen Sand auf. Darunter stehen grobsandig-kiesige Fein- bis Mittelsande an. Die Pseudogley-Braunerden sind durch grobsandig-kiesige, schluffige Fein- bis Mittelsande über tonigen, steinigen, kiesigen Schluffen bis Sanden geprägt.

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die Gley-Podsole als gering, für die Pseudogley-Braunerden als mittel eingestuft. Letztere werden aufgrund ihres hohen Filter- und Puffervermögens als schutzwürdige Böden eingestuft. /7//

Bereiche mit besonderen Werten von Böden

Im Rahmen der Bewertung der besonderen Werte von Böden werden nach /21//22/

- ➊ Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)
- ➋ Naturnahe Böden
- ➌ Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung

- Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung
- Sonstige seltene Böden

berücksichtigt.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)

Böden mit besonderen Standortbedingungen sind entweder sehr trockene, sehr nasse, sehr nährstoffarme Böden oder Salzböden des Binnenlandes. Entsprechende Standorteigenschaften sind im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht vertreten.

Naturnahe Böden

Als naturnah werden Böden bezeichnet, die zwar geringfügig anthropogen beeinflusst, in ihren Bodeneigenschaften jedoch weitgehend unbeeinträchtigt sind. Bewertungsgrundlage für naturnahe Böden sind ein ungestörter Profilaufbau, keine oder nur geringe Entwässerung und keine neuzeitliche Ackernutzung. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Ackernutzung und durch die Entwässerung der grundwasserbeeinflussten Gleye existieren im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches keine Böden mit einem hohen Natürlichkeitsgrad. Ein hoher Natürlichkeitsgrad weist der Boden im Bereich des mesophilen Grünlandes (GMZ) auf. Hier existiert ein ungestörter Profilaufbau und eine Entwässerung der hier anstehenden Gley-Podsole ist zwar nicht auszuschließen, jedoch ist diese aufgrund der Feuchtezeiger im Pflanzenartenbestand offensichtlich nur geringfügig.

Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung

Zu den Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung gehören Paläoböden, Leitprofile repräsentativer Böden und Boden-Dauerbeobachtungsflächen. Boden-Dauerbeobachtungsflächen sind im B-Plangebiet nicht vorhanden /22/.

Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung

Es handelt sich um Böden, die aufgrund ihrer historischen Nutzungsform die Kulturgeschichte des Standortes bzw. der Landschaft widerspiegeln. Entsprechende Bodenausprägungen wie Plaggenesche, Heidepodsole, Wölbäcker, Beete und Beetstrukturen, Terrassenäcker oder Wurten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Sonstige seltene Böden

Als sonstige seltene Böden werden alle Bodeneinheiten erfasst, die bezogen auf die landesweite bzw. regionale Verbreitung einen sehr geringen Flächenanteil einnehmen. Die im Ände-

rungsbereich vorkommenden Gley-Podsole und Pseudogley-Braunerden gelten als häufige Bodeneinheiten.

Vorbelastungen

Nördlich des bestehenden Christinenstifts grenzt an der Lüneburger/Hamburger Straße ein Altstandort an den Änderungsbereich an. /30/

4.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Erhebliche Auswirkungen können sich für die Böden im Änderungsbereich durch Versiegelung in Bereichen mit Darstellungen der Bauflächen oder Verkehrsflächen zu erwarten. Überwiegend sind Böden allgemeiner Bedeutung betroffen. Im Südwestteil des Änderungsbereiches sind darüber hinaus Böden besonderer Bedeutung betroffen.

Da für den an den Änderungsbereich angrenzenden Altstandort an der Lüneburger/Hamburger Straße keine Veränderungen zu erwarten sind, sind auch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4.5 Schutzgut Wasser

4.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Ise-Lockergestein. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter aus sandig-kiesigen Lockersedimenten mit einer Mächtigkeit zwischen 11 und 22 m. Großräumig betrachtet fließt das Wasser den Vorflutern Aller und Ise zu. Für den Änderungsbereich existiert eine Grundwasserströmungsrichtung nach Südost. Das Gebiet tangiert im Bereich der Hamburger Straße im Westen das (im Genehmigungsverfahren befindliche) Wasserschutzgebiet der Wasserwerke Gifhorn. /7/

Die Grundwasseroberfläche liegt bei 50 – 55 m NN. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mit 100 bis 175 mm/a im mittleren Bereich /5/. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches mit hoch angegeben. Entlang der Bromer Straße ist ein ca. 150 – 200 m breiter Geländestreifen mit einem geringen Schutzpotenzial dargestellt. /7/

Im Änderungsbereich existieren landwirtschaftliche Entwässerungsgräben. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Gewässer III. Ordnung, der sog. Paulsumpfgraben. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in Kap. 4.3.1.

Der Vorfluter für das Gebiet ist der unmittelbar südlich der Bromer Straße gelegene Mühlensee, der im Hauptschluss an der von Norden kommenden Ise liegt. Die Ise mündet wenig

unterhalb des Mühlensees im Stadtgebiet Gifhorn in die Aller. Der Änderungsbereich befindet sich in einem potenziell hochwassergefährdeten Gebiet (Gefährdungsstufe 2: in tiefliegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet, /7/).

Für das Schutzgut Wasser ist das Wasserschutzgebiet als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung einzustufen.

4.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Gebiet befindet sich weitgehend außerhalb des Wasserschutzgebietes. Die Grundwasserströmung ist nach Südost und somit vom Wasserschutzgebiet im Westen weg gerichtet. Innerhalb der Schutzzone sind überwiegend Grünflächen, untergeordnet auch Verkehrsflächen vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

Inwieweit eine Niederschlagsversickerung und/oder Regenrückhaltung im Plangebiet möglich oder erforderlich ist lässt sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand detaillierter Planungen ermitteln.

Der Nachweis der ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit der geplanten Rückhalteanlagen wird im Bauleitplanverfahren erbracht.

4.6 Schutzgüter Klima / Luft

4.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Klimatische Situation

Großklimatisch betrachtet liegt Gifhorn im Bereich des maritim geprägten Westwindgürtels mit kühl-gemäßigten Sommern und mäßig-kalten Wintern. Gelegentlich setzt sich jedoch auch kontinentaler Einfluss mit längeren Phasen hohen Luftdrucks durch.

Der Änderungsbereich ist dem Freilandklima zuzuordnen. Das *Freilandklima* ist insbesondere durch einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf gekennzeichnet. Diese Bereiche sind windoffen und weisen eine normale Strahlung auf. Besonderes Merkmal ist die Kaltluftentstehung bei Strahlungswetterlagen. Ein Abfließen der Kaltluftmassen ist aufgrund der geringen Längsneigung von $< 1^\circ$ nicht zu erwarten.

Eine kleinräumige Differenzierung des Freilandklimas ergibt sich durch die Gehölzbestände. Hier ist eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie eine verringerte Lufttemperatur festzustellen, die insgesamt ausgleichend auf das Mikroklima wirken.

Lufthygienische Situation

Bezüglich der Beschreibung der lufthygienischen Situation kann auf die Messergebnisse des landesweiten Lufthygienischen Überwachungssystem Niedersachsen (LÜN) zurückgegriffen werden /25/. LÜN erfasst und untersucht die Belastung der Luft durch partikuläre und gasförmige Stoffe in Niedersachsen durch ein landesweites Messnetz. Da im Raum Gifhorn keine Messstation liegt, sind Messwerte für die lokale Situation nicht vorhanden.

Der aktuelle Jahresbericht stellt die landesweite Situation für das Jahr 2006 dar. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die Schadstoffe Partikel (Feinstaub, PM₁₀), Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide, Schwefeldioxid, Ozon, Benzol und Kohlenmonoxid. Insgesamt sind vor allem die Schadstoffkomponenten PM₁₀, Ozon und NO₂ näher zu betrachten, da hier kritische Belastungen im Hinblick auf die geltenden Grenzwerte vorliegen. Bei PM₁₀ und NO₂ sind insbesondere die Verkehrsstationen betroffen, da es sich hier um lokale Ausprägungen auf Grund hohen Verkehrsaufkommens in sog. Straßenschluchten handelt. Für das B-Plangebiet und sein Umfeld ist eine vergleichbare Situation nicht gegeben, sodass von einer Einhaltung der geltenden Grenzwerte ausgegangen werden kann. Die Jahresmittelwerte für Ozon sind in ländlichen Gebieten, aufgrund der geringeren lokalen Immissionen von Ozon abbauenden Stoffen wie NO, eher höher als in Ballungsgebieten. Somit ist auch für den Raum Gifhorn von erhöhten Ozon-Konzentrationen wie in anderen ländlichen Gebieten Niedersachsens auszugehen. Überschreitungen der Grenzwerte für Ozon sind nicht auszuschließen. Für die übrigen vom LÜN erfassten Schadstoffe sind landesweit keine Grenzwertüberschreitungen ermittelt worden.

Die lufthygienische Situation kann für den Raum Gifhorn als eher wenig belastet eingestuft werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft ausschließlich Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung vorliegen.

4.6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft

Das Vorhaben hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Sie werden zum einen durch Baukörper und Versiegelungen ersetzt, die zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung der Umgebung führen können. Zum anderen sind große Flächen des Änderungsbereiches als Grünflächen vorgesehen, die klimatisch ausgleichend wirken werden. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG)

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ist aufgrund der zu erwartenden eher untergeordneten Emissionen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind daher nicht zu erwarten.

4.7 Schutzgut Landschaft

4.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bzw. NNatG sind Wert gebende Kriterien die Eigenart, die Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung. Die Erfassung der Landschaft berücksichtigt die Strukturelemente (z.B. Vegetationsformen, Relief, Gewässer, Nutzungen) und deren Ausprägung. Für die Betretbarkeit und den Aufenthalt in der Landschaft werden Wege und andere Infrastrukturelemente erfasst.

Das Relief im Landschaftsraum ist weitgehend eben und nicht wahrnehmbar in Richtung Nordosten geneigt. Das B-Plangebiet selbst weist eine leichte Muldensituation auf, die kaum wahrnehmbar ist. Das Gelände weist im Bereich der Hamburger Straße Höhen um ca. 56 mNN auf und fällt bis zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben auf ca. 52 mNN ab. Östlich des Grabens steigt das Gelände auf ca. 54 mNN an der Ostgrenze des B-Plangebietes an.

Das B-Plangebiet ist durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung der Iseniederung geprägt. Gliedernde und belebende Landschaftselemente sind in den Randbereichen des Gebietes insbesondere durch Einzelbäume und Baumreihen vorhanden. Es handelt sich überwiegend um einheimische Gehölze mittleren bzw. höheren Alters. Bemerkenswert ist eine freistehende, alte Eiche am Südostrand des B-Plangebietes. Durch die deutliche Überprägung durch die menschliche Nutzung sind natürlich wirkende Biotoptypen oder -komplexe stark zurückgedrängt und die natürliche Eigenentwicklung der Landschaft nur noch eingeschränkt erlebbar. Als Bereich mit einem höheren Natürlichkeitsgrad ist der Grünlandkomplex im Südwestsektor des Geltungsbereiches aufgrund der extensiven Nutzung und der vereinzelt eingestreuten Laubbäume einzustufen.

Weitere Bereiche Landschaftsbereiche mit weitgehend natürlich wirkenden Biotoptypen schließen sich südlich der Bromer Straße (B 188) an. Das Gelände des Erholungsschwerpunktes Mühlenmuseums wird geprägt durch den naturnah gestalteten Mühlensee und seine bereichsweise offenen und bereichsweise gehölzgeprägten Randbereiche. In diese Randbereiche sind die einzelnen Mühlen als Exponate eingebettet.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes existieren in Form von Schallimmissionen und Bewegungsunruhe durch die relativ stark frequentierten überregionalen Straßen (Bromer Straße, Hamburger Straße) am Süd- und Westrand des B-Plangebietes. Darüber hinaus belastet die fehlende Eingrünung des Gewerbegebietes am Nordrand des B-Plangebietes sowie die ebenfalls dort verlaufende Freileitung (110 kV) das Landschaftsbild.

Das B-Plangebiet ist nicht durch Wege erschlossen, so dass eine Erholungsnutzung nicht stattfindet. Rad-/Fußwege existieren am westlichen und südlichen Gebietsrand entlang der Hamburger und der Bromer Straße, sowie entlang der Ostgrenze durch einen Feldweg.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ist im B-Plangebiet und seinem näheren Umfeld vom Vorhandensein von Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung auszugehen. Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung liegen in Form der gliedernden und belebenden Elemente (ältere Gehölze) vor.

4.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die direkte Flächeninanspruchnahme verursacht überwiegend die Inanspruchnahme von Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Inwieweit eine Inanspruchnahme von älteren Gehölzbeständen innerhalb der Bau- oder Verkehrsflächen erforderlich ist und ob dadurch erhebliche Umweltauswirkungen verursacht werden, lässt sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand detaillierter Planungen ermitteln.

Inwieweit erhebliche Auswirkungen durch die vorgesehene Bebauung zu erwarten sind, lässt sich erst im verbindlichen Bauleitplanverfahren anhand der Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Bauhöhe, Geschossigkeit etc.) ermitteln.

4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Kulturdenkmale im Sinne des Gesetzes Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale. Es handelt sich um bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen, Grünanlagen, mit dem Boden verbundene oder im Boden verborgene Sachen, Sachgesamtheiten und Spuren von Sachen, bewegliche Sachen und Sachgesamtheiten, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. /31/

Als sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG werden raumwirksame körperliche Gegenstände berücksichtigt, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen bei Abriss und Wiederherstellung führt. Diese Umweltauswirkungen werden durch den Verbrauch von Ressourcen und Energie sowie durch das Aufkommen von Abfall hervorgerufen. I. d. R. handelt es sich um bauliche Anlagen. Auch Flächen mit begrenzter Verfügbarkeit oder besonderer Eignung (z.B. Rohstofflagerstätten) werden unter sonstigen Sachgütern verstanden.

Im Änderungsbereich und dessen näheren Umfeld existieren folgende Sachgüter:

- Wohn- und Gewerbebebauung im Bereich der Hamburger Straße
- Mühlenmuseum, russisch-orthodoxe Kirche und Schloss Gifhorn südlich der Bromer Straße
- Verkehrswege B 188 (Bromer Straße) und Hamburger Straße

4.8.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da keine Kulturgüter im Änderungsbereich oder seinem näheren Umfeld vorhanden sind, sind Auswirkungen auszuschließen.

Hinsichtlich der sonstigen Sachgüter sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

4.9 Wechselwirkungen

4.9.1 Beschreibung

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Ausdruck eines ganzheitlich-ökosystemaren Umweltbegriffs zu verstehen. Wechselwirkungen stehen dabei für die Dynamik (Prozesshaftigkeit des Naturhaushalts). Sie charakterisieren die Stoff- und Energieflüsse zwischen den Bestandteilen des Gesamtsystems. Der Begriff nimmt Bezug auf alle Schutzgüter.

Wechselwirkungen sind die zwischen den verschiedenen Schutzgütern auftretenden Wirkungszusammenhänge und Abhängigkeiten. So bildet die Kombination der Standortfaktoren Boden und Grundwasser mit den klimatischen Standortverhältnissen die Voraussetzung für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren. Die generelle Abhängigkeit von diesen abiotischen Standortbedingungen führt dazu, dass eine fachlich korrekte Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen schutzgutübergreifende Wechselwirkungen einbezieht. Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter (Beispiel: faunistische Bezüge zwischen Teillebensräumen) sind als definitorische Bestandteile der Schutzgüter anzusehen. Daraus wird deutlich, dass Wechselwirkungen nicht als zusätzliches Schutzgut zu betrachten sind.

4.9.2 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die direkten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter getrennt dargestellt. Darüber hinaus wurden auch indirekte, erst über Wirkungsketten entstehende Auswirkungen berücksichtigt. Beispielhaft sei hier die Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Bodenversiegelungen genannt. Weitere über das bereits dargestellte Maß hinausgehende Wirkungsketten mit relevanten Auswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

Die gesonderte Darstellung der schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen ist sinnvoll in den Fällen, wenn die Gesamtcharakteristik, Bedeutung und auch die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes maßgeblich von intensiven Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestimmt wird. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Gebietscharakteristik nicht von entsprechenden Verhältnissen auszugehen.

4.10 Schutzgebiete

4.10.1 Darstellung der Schutzgebiete

Schutzgebiete nach NNatSchG

Schutzgebiete nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz können Naturschutzgebiete (§ 24), Landschaftsschutzgebiete (§ 26), Naturdenkmale (§ 27), Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 28), Naturparke (§ 34) und das europäische ökologische Netz NATURA 2000 (§ 34a) sein.

Im Änderungsbereich befinden sich keine der genannten Schutzgebiete. Im Umfeld befinden sich als nächstgelegene Schutzgebiete /1/:

- Landschaftsschutzgebiet *Ostheide* (GF023) ca. 200 m östlich des Änderungsbereiches. Es umfasst die Ise-Niederung und den östlich anschließenden Forst Dragen.
- Landschaftsschutzgebiet *Allertal* (GF005) ca. 100 m südlich des Änderungsbereiches. Es umfasst das Ise- und Allertal südlich des Mühlenmuseums und den Schlossteich
- Naturdenkmalfläche (GF306) ca. 400 m südlich des Änderungsbereiches. Die Fläche umfasst das Schloss Gifhorn und den umgebenden Schlosspark. Schutzgegenstand ist der gesamte Baumbestand.
- NATURA2000-Gebiet DE 3229-331 *Ise mit Nebenbächen* (Nr. 292) ca. 350 m östlich des Änderungsbereiches.
- NATURA2000-Gebiet DE 3021-301 *Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker* (Nr. 90) ca. 900 m südlich des Änderungsbereiches.

Schutzgebiete nach § 19 WHG

Der Änderungsbereich tangiert an der Westgrenze das Wasserschutzgebiet Gifhorn der Wasserwerke Gifhorn. /7/

4.10.2 Auswirkungen auf die Schutzgebiete

Schutzgebiete nach NNatSchG

Eine Flächeninanspruchnahme von Schutzgebieten erfolgt nicht. Inwieweit erhebliche Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten sind, lässt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend klären. Hierzu sind detaillierte Immissionsprognosen anhand einer konkretisierten Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Schutzgebiete nach § 19 WHG

Der Änderungsbereich befindet sich weitgehend außerhalb des Wasserschutzgebietes. Die Grundwasserströmung ist nach Südost und somit vom Wasserschutzgebiet im Westen weg gerichtet. Innerhalb der Schutzzone sind überwiegend Grünflächen, untergeordnet auch Verkehrsflächen vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

4.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans (Status quo)

Unter der Voraussetzung, dass die geplante Nutzung nicht realisiert wird, ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich der aktuelle Zustand weiterhin Bestand haben wird. Da keine anderweitigen Planungen zur Nutzung des Bereiches existieren und auch für die Zukunft nicht prognostiziert werden können, ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung ohne relevante Änderungen für die Schutzgüter auszugehen.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Die Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist ein wesentlicher Bestandteil der Dokumentation der Umweltprüfung durch den Umweltbericht. Die in Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen sind bereits unter der Voraussetzung bewertet worden, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden.

Planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bereits in die Änderung des Flächennutzungsplanes integriert worden. Sie sind das Ergebnis des planerischen Willens der Stadt Gifhorn, die Belange der Umwelt zu berücksichtigen, und des Abwägungsprozesses im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit.

Naturgemäß kann die Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgrund des noch wenig konkreten Planungsstandes der vorbereitenden Bauleitplanung nur in eingeschränktem Umfang erfolgen. Der überwiegende Teil der Vermeidungs- und Verminderungs-

derungsmaßnahmen ist den konkreteren Planungsebenen nachgelagerter Genehmigungsverfahren (Bebauungsplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungen nach anderen Fachgesetzen) vorbehalten.

5.1 Planoptimierung während der Aufstellung des Plans

- ➊ Am Westrand des Änderungsbereiches vorhandene flächige Gehölzbestände werden als Grün-/Waldflächen dargestellt und somit dauerhaft im Bestand erhalten. Hierdurch werden erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Arten, Biotope, Landschaftsbild, Luft und Klima vermieden.
- ➋ Die Darstellung von Grünflächen am Ostrand zur freien Landschaft und am Südrand entlang der Bromer Straße ermöglicht die landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen.

5.2 Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren)

- ➊ Über die grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB werden über Pflanzbindungen im Geltungsbereich und Festlegungen der Artenzusammensetzung und Qualitäten Biotope, wenn auch nur mit eingeschränkten Lebensraumfunktionen, geschaffen. Auch diese Maßnahmen sind als Minderungsmaßnahmen zu verstehen.
- ➋ Insbesondere an der Nord- und Ostgrenze des Änderungsbereiches befinden sich erhaltenswerte Gehölzbestände. Ältere Einzelbäume und Baumreihen können als zu erhaltende Bäume im B-Plan festgesetzt werden.
- ➌ Die Ausführung der Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen durch versickerungsfähiges Material vermindert die Versiegelung und damit den Oberflächenwasserabfluss durch teilweise Versickerung der Niederschläge.
- ➍ Die Beschaffenheit des Untergrundes lässt eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu /5/. Durch die Rückhaltung und dosierte Einleitung der Niederschlagswasser in das Ise-/Aller-Gewässersystem kann sichergestellt werden, dass die Niederschlagswasser nicht dem lokalen Wasserhaushalt entzogen werden und zugleich das Gewässersystem nicht überlastet wird. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben können durch Integration in das Entwässerungskonzept erhalten werden. Durch naturnahe Umgestaltung kann eine ökologische und gestalterische Aufwertung erfolgen.

Baugenehmigungsverfahren

- ➊ Für die zu erhaltenden Bäume sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Auflagen zum Schutz vor Beschädigungen zu erteilen.
- ➋ Bei Umgang mit Böden ist die DIN 18195 hinsichtlich Abtrag, Lagerung sowie Wiedereinbau zu beachten.

5.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Die detaillierte, abschließende Ermittlung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die Herleitung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 18ff BNatSchG erfolgt im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens in einem landschaftspflegerischen Begleitplan.

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes möglichst vollständig zu berücksichtigen. Hierzu sind die in der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Grünflächen an der Ostgrenze sowie teilweise auch an der Westgrenze vorgesehen. Darüber hinaus steht eine im Eigentum des Diakonische Heime in Käsdorf e.V. befindliche landwirtschaftliche Fläche in der Samtgemeinde Wessendorf (Gemarkung Wagenhoff, Flur 1, Flurstück 10/3) als weitere Ausgleichsfläche zur Verfügung.

6 PLANUNGSAalternativen

Das Baugesetzbuch fordert die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (sog. „Alternativenprüfung“), wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Bereits durch den Gesetzeswortlaut wird dabei betont, dass diese Prüfung sich nur auf die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und die damit vernünftigen Varianten beziehen soll. Der Hinweis auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Plans verdeutlicht zudem, dass es sich dabei in der Praxis um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebietes handeln wird und nicht grundsätzlich andere Planungen in Erwägung gezogen werden müssen (vgl. EAG Bau).

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können räumliche Lagealternativen grundsätzlich geprüft werden.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine detaillierte Betrachtungen zur Standortwahl innerhalb des Stadtgebietes Gifhorn. Neben einer Fortführung des Betriebes an den vorhandenen

Standorten (Erweiterungsoption) wurde die Realisierung durch Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet geprüft.

Das bestehende Kreiskrankenhaus Gifhorn weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Selbst langwierige Umbauarbeiten bringen dauerhaft keine grundlegenden ablauforganisatorischen Verbesserungen, so dass die Anforderungen an einen modernen Klinikbetrieb an dem jetzigen Standort nicht erfüllt werden können. Darüber hinaus bestehen Nutzungskonflikte (insbesondere Verkehrsbelastung) mit der bestehenden Nachbarschaft sowie nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund von geringer Flächenverfügbarkeit. Der vorhandene Hubschrauberlandeplatz zur Notfallversorgung ist auf dem bestehenden Areal nicht vorhanden. Er liegt in 10-minütiger Entfernung (Fahrt mit dem Rettungswagen) inmitten eines Waldstückes, wo die Betreibung nur noch mit einer Sondergenehmigung möglich ist.

Insgesamt besteht aufgrund der vorgenannten Faktoren nur ein geringes Potential zur Erweiterung bzw. Attraktivitätssteigerung am alten Standort, so dass ein Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich ist.

Für den erforderlichen Neubau wurden zwei grundlegende Konzepte entwickelt:

- Konzept einer "Klinik im Grünen"
- Konzept eines „Sozial- und Gesundheitscampus“

Im Vorfeld der Planung wurde das Stadtgebiet nach möglichen Standorten zur Realisierung der beiden Konzepte sondiert.

Mit dem angestrebten Konzept einer „Klinik im Grünen“ sind Standorte im Süden und Westen der Stadt aufgrund der dort vorherrschenden gewerblichen Nutzung und der beengten Verhältnisse durch die B 4 und die Bahnanlagen verworfen worden.

Der Osten der Stadt Gifhorn findet seinen städtebaulichen Abschluss in der Osttangente. Innerhalb dieser Begrenzung stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, außerdem sind diese Stadtbezirke überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und somit besteht die Gefahr von Nutzungskonflikten wie am Altstandort.

Mit dem jetzt gewählten Standort bleibt die Klinik relativ zentrumsnah und ist trotzdem als "Klinik im Grünen" gut in die Umgebung einzubinden. Der Standort bietet zudem verkehrsgeographisch und infrastrukturell eine sehr gute Einbindung durch die B 188, die Hamburger Straße und die Nähe zur B 4. In direkter Nachbarschaft zum neuen Klinikum befinden sich keine störepfindlichen oder stark emittierenden Nutzungen, die nicht durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden können.

Das Konzept des „Sozial- und Gesundheitscampus“ ist grundsätzlich an allen Standorten denkbar, würde jedoch den Neubau sowohl des Krankenhauses als auch des Christinenstiftes erfordern. Der gewählte Standort bietet den Vorteil das lediglich unter Modernisierung und Ergänzung des vorhandenen Christinenstiftes dieses Konzept realisiert werden kann und auf einen kompletten Neubau verzichtet werden kann.

Ausreichend Flächenreserven stehen am gewählten Standort für eine zukunftsfähige Entwicklung des Sozial- und Gesundheitscampus zur Verfügung, die eine bedarfsgerechte Erweiterung ermöglichen.

Der gewählte Standort stellt somit unter Berücksichtigung der verschiedensten Aspekte den günstigsten Standort im Stadtgebiet dar.

7 MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE

7.1 Darstellung der Verfahren und Methoden im Rahmen der Sondergutachten und Geländeerhebungen

Primärerfassungen im Gelände wurden für das Schutzgut Biotop durchgeführt. Es erfolgte eine aktuelle Biotoptypenkartierung gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; Stand März 2004 /27/. Der Erhebungsraum stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Im Zuge der Biotopkartierung erfolgte darüber hinaus die Identifizierung ggf. vorhandener gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 28a NNatG.

Die Biotop werden nach den Kriterien des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie /26/ den Wertstufen I – V zugeordnet. Diese ermöglichen eine rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Wertstufe I: von geringer Bedeutung

Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

7.2 Technische Lücken und fehlende Kenntnisse im Hinblick auf nachgelagerte Verfahren (Abschichtung)

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse lassen sich auf zwei Gründe zurückführen:

- Auswirkungen sind tatsächlich unvorhersehbar und auf Grund fehlender vergleichbarer Untersuchungen nicht oder nur sehr schwer prognostizierbar.

Diese Auswirkungen werden im Rahmen von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring, vgl. Kap. 8) überprüft.

- Auswirkungen lassen sich aufgrund des mangelnden Konkretisierungsgrades der Planungsebene nicht abschließend beurteilen.

Auswirkungen, die im vorliegenden Umweltbericht nicht abschließend geklärt werden können, müssen in nachgelagerten Verfahren wie im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Baugenehmigungen nach Landesbauordnung oder fachgesetzlichen Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Im Einzelnen lassen sich folgende Aspekte anzuführen:

- Ermittlung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 18ff BNatSchG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Ermittlung der zu erwartenden Emissionen und Festlegung städtebaulicher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehene Bebauung auf das Landschaftsbild im verbindlichen Bauleitplanverfahren anhand der Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Bauhöhe, Geschossigkeit etc.
- Ermittlung der Möglichkeiten zur Niederschlagsversickerung und der Notwendigkeit zur Regenwasserrückhaltung im Planbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren: Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Regenrückhalteeinrichtungen zur Gewährleistung eines gedrosselten Abflusses in die Vorfluter, der deren Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

8 **MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG UNVORHERZUSEHENDER, NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum § 4 c Satz 1 BauGB (EAG-Bau) sind Auswirkungen unvorgesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Um den Aufwand der Gemeinde möglichst gering zu halten, ist es angeraten, Monitoring - Maßnahmen sinnvoll und Ziel gerichtet einzusetzen. Die unmittelbaren und ohne Prognoseunsicherheit festgestellten erheblichen Auswirkungen, wie z.B. die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung, werden sinnvoller Weise nicht einem Monitoring unterzogen.

Grundsatz der Planung jeder Überwachung ist die möglichst effektive Nutzung bestehender Überwachungsmechanismen. Diese Überwachungsmechanismen liegen in der Regel in der Zuständigkeit der Fachbehörden.

Für einen Großteil der potenziell zu überwachenden Umweltauswirkungen liegen bereits gesetzlich verankerte Überwachungssysteme mit entsprechender Verpflichtung zur Ergreifung von Abhilfemaßnahmen beim Auftreten von erheblichen Umweltauswirkungen vor.

Nach § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachungen zuständigen Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Stadt Gifhorn wird beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

Die einschlägigen Fachgesetze nennen **anlassgebundene Überwachungserfordernisse**:

- Mitteilungspflicht von Bodenverunreinigungen nach § 15 BBodSchG und §§ 2 und 4 LBodSchG; Sanierungspflicht nach § 4 BBodSchG
- Anzeige- und Erhaltungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15f DSchG.

Weitere fachgesetzlich vorgeschriebene Überwachungsmechanismen sind:

- Berichtspflicht nach Art. 17 EU-Richtlinie 92/43/EWG "Fauna, Flora Habitat" über den Zustand der FFH- und europäischen Vogelschutzgebiete

- Überwachung des Zustands des Oberflächengewässers, des Zustands des Grundwassers und der Schutzgebiete nach § 8 EU-Richtlinie 2000/60/EG „Wasser-Rahmen-Richtlinie“
- Überwachung der Luftqualität nach § 44 BImSchG; Aufstellung von Luftreinhalteplänen nach § 47 BImSchG zur dauerhaften Verminderung der Luftverunreinigungen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist es aufgrund des allgemein geringen Konkretisierungsgrades der Planungen nur sehr eingeschränkt möglich, Auswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit abschließend zu beurteilen. Der überwiegende Teil der Auswirkungen lässt sich erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand detaillierter Planungen hinreichend genau ermitteln.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen wird deshalb im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da ohne Aufstellung des für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Bebauungsplanes keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind. .

9 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTRELEVANTEN ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die nachfolgende Übersicht der Einwände und Hinweise zu Umweltauswirkungen im Rahmen der Beteiligung ermöglicht eine nachvollziehbare Dokumentation der abwägungsrelevanten Sachverhalte.

Ferner dient die Dokumentation der Qualitätssicherung, da die Entscheidungen der Gemeinde und die Art der Berücksichtigung von Umweltauswirkungen zusammenfassend erkennbar wird.

Nach jedem dokumentierten Hinweis erfolgt eine Darlegung und Bewertung, inwieweit und in welcher Art die Anregung in die Planung Eingang gefunden hat (*Kursiv*).

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert sowie keine Anregungen und Hinweise gegeben, die für die Ebene der Flächennutzungsplanung relevant sind:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Schreiben vom 14.07.2008
- Wehrbereichsverwaltung Nord, Schreiben vom 07.07.2008
- LSW Netz GmbH, Schreiben vom 07.07.2008
- RWE Dea AG, Schreiben vom 02.07.2008

- Bundespolizeidirektion Hannover, Schreiben vom 02.07.2008
- Samtgemeinde Brome, Schreiben vom 15.07.2008
- Wasserverband Gifhorn, Schreiben vom 26.06.2008
- Handwerkskammer Lüneburg-Stade, Schreiben vom 24.06.2008
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover, Schreiben vom 24.06.2008
- E.ON Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 16.06.2008
- Bundespolizei-Fliegerstaffel Fuhlendorf, Stützpunkt Gifhorn, Schreiben vom 17.06.2008
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 12.06.2008
- Stadt Wittingen, Schreiben vom 19.06.2008
- Aller-Ohre-Verband, Schreiben vom 14.07.2008

Niedersächsisches Forstamt Danndorf

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine kleinere Waldfläche, die in der Waldfunktionskarte als Klima- und Lärmschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Wald ist den Planunterlagen nach als Grünfläche in das Planungskonzept integriert. Hier wäre ein zusätzlicher Hinweis in den Planunterlagen zu begrüßen, der den Erhalt der vorhandenen Waldbestockung dokumentiert.

Die betreffende Fläche wird im Änderungsbereich als Waldfläche dargestellt. Eine Berücksichtigung des angeregten zusätzlichen Hinweises zum Erhalt der Waldbestockung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 17.07.2008

Ortsplanung

- Allerdings sollte die Verschwenkung im westlichen Plangebiet (Kreisel), die im Bebauungsplan dargestellt ist, auch in die Planunterlage des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Dies sollte auch in der Darstellung im Maßstab 1:5000 möglich sein. Weiterhin sollte auch der Hubschrauberlandeplatz, wegen der überörtlichen Bedeutung, bereits in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Darstellungen wurden in die Darstellung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Untere Abfallbehörde

- Informativ wird darauf hingewiesen, dass an das Plangebiet ein Altstandort (an der Lüneburger Straße, nördl. des Altenheims) angrenzt. Aussagen zu möglichen Gefahren, die generell von solchen Verdachtsflächen ausgehen können, können nicht gemacht werden.

Der Hinweis wurde bei der Darstellung der Bestandsaufnahme und bei der Ermittlung der Auswirkungen berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme vom 10.07.2008

- Wir gehen davon aus, dass die Flächeninanspruchnahme mit der örtlichen Landwirtschaft abgestimmt wurde.

Die überbaubaren Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger. Die Pächter wurden bereits frühzeitig über die Planung informiert. Die übrigen Landwirte wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 07.07.2008

- Ein Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im nordwestlichen Bereich im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Gifhorn. Die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes ist nach unserer Kenntnis derzeit im Verfahren. Den Anforderungen des Trinkwasserschutzes ist Rechnung zu tragen.

Der Hinweis wurde bei der Darstellung der Bestandsaufnahme und bei der Ermittlung der Auswirkungen berücksichtigt.

- Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich potenziell hochwassergefährdete Gebiete. Wir weisen darauf hin, dass für dieses Gebiet beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen im Maßstab 1:50000 zum Thema "Geologie und Boden", sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen "Hochwassergefährdung" (GHK50) und "Baugrund, Ingenieurgeologie" (IGK50) zur Verfügung stehen. Wir empfehlen, diese Karten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planungsunterlagen zur Klärung von allen Fragen zu den Themenkomplexen Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuzuziehen

Die genannten Quellen wurden bei der Darstellung der Bestandsaufnahme und bei der Ermittlung der Auswirkungen berücksichtigt.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

10 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung der nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Angaben. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine erste Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Der Diakonische Heime in Kästorf e. V. und die Kreiskrankenhaus Gifhorn GmbH planen die Errichtung eines gemeinsamen "Sozial- und Gesundheitscampus".

Gemeinsam wollen beide Betreiber zeitgemäße Pflege- und Versorgungsstrukturen aufbauen, um ein umfangreicheres Versorgungsangebot für die Bevölkerung anbieten zu können.

Um Übereinstimmung zwischen der geplanten Nutzung und dem Flächennutzungsplan herzustellen, ist die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn erforderlich.

Für den rd. 20,18 ha großen Änderungsbereich erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Sozial- und Gesundheitscampus" auf rd. 10,35 ha. Darüber hinaus werden entlang der Bromer Straße, an der Ostgrenze, im Nordwestsektor Grünflächen dargestellt. An der Westgrenze wird eine vorhandene Waldfläche Fläche für Wald dargestellt. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die für die Verkehrsanbindung an die B 188 erforderliche Verkehrsfläche mit Abbiegespur und Bushaldebucht wird als Verkehrsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Kreisel auf der Hamburger Straße bietet sich für eine Erschließung des westlichen und nördlichen Planbereiches an. Die Teilverkehrsfläche des Kreisels wird im Plan dargestellt. Beide Zufahrten sind für einen effektiven Ablauf der geplanten Nutzungen erforderlich. Im Osten des Plangebietes wird der geplante Hubschrauberlandeplatz für das Krankenhaus wegen seiner überörtlicher Bedeutung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Aufgabe des Umweltberichts besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf folgende sogenannte Schutzgüter: Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Gifhorn. Geprägt wird das Gebiet von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (vorwiegend Acker; teilweise Grünland). Randlich schließt sich vorhandene Bebauung an, die Wohn- und Gewerbebezwecken sowie Sondernutzungen (Altenheim) dient. Gehölzbestände sind im Plangebiet insbesondere randlich als Einzelgehölze oder Gehölzreihen vorhanden. Das Plangebiet wird aufgrund der hohen Grundwasserstände durch Entwässerungsgräben drainiert. Südlich verläuft die Bundesstraße 188, westlich die Hamburger Straße. Das Umfeld ist durch weitere Wohn- und Gewerbebereiche der Stadt Gifhorn, durch das Mühlenmuseum im Süden und die freie Landschaft nordöstlich geprägt.

Die schutzgutbezogene Bewertung der Wert- und Funktionselemente hat überwiegend zu einer Einstufung von allgemeiner Bedeutung geführt. Folgende Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wurden ermittelt:

- ➊ ältere Einzelbäume in den Randbereichen des Plangebietes
- ➋ Klima- und Lärmschutzwald im Westteil des Plangebietes
- ➌ vorhandene Wohnbebauung entlang der Hamburger Straße, Altenheim (Christinenstift), Mühlenmuseum südlich der B 188; Radwanderweg entlang der Bromer Straße
- ➍ Wasserschutzgebiet (im Genehmigungsverfahren) im Bereich Hamburger Straße
- ➎ Landschaftsschutzgebiet *Ostheide* (GF023) ca. 200 m östlich des B-Plangebietes.
- ➏ Landschaftsschutzgebiet *Allertal* (GF005) ca. 100 m südlich des B-Plangebietes.
- ➐ Naturdenkmalfläche (GF306) ca. 400 m südlich des B-Plangebietes.
- ➑ NATURA2000-Gebiet DE 3229-331 *Ise mit Nebenbächen* (Nr. 292) ca. 350 m östlich des B-Plangebietes.
- ➒ NATURA2000-Gebiet DE 3021-301 *Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker* (Nr. 90) ca. 900 m südlich des B-Plangebietes.

Folgende erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Darstellungen des Änderungsbereiches möglich:

- Beeinträchtigung von mesophilem Grünland im Bereich der Darstellung der Bauflächen.
- Verrohrung/Überbauung des Paulsumpfgrabens durch die Darstellung der Bauflächen.
- Gehölzverluste durch die Darstellung der Bauflächen und der Darstellung von Verkehrsflächen an der B 188
- Versiegelung von Böden allgemeiner und besonderer Bedeutung durch die Darstellung der Bauflächen und der Darstellung von Verkehrsflächen

Ob und in welchem Umfang sich diese Auswirkungen ergeben, lässt sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand detaillierter Planungen ermitteln.

Die abschließende Ermittlung des mit dem Vorhaben voraussichtlich verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 18ff Bundesnaturschutzgesetz) erfolgt durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine detaillierte Betrachtungen zur Standortwahl innerhalb des Stadtgebietes Gifhorn. Neben einer Fortführung des Betriebes an den vorhandenen Standorten (Erweiterungsoption) wurde die Realisierung durch Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet geprüft. Insgesamt besteht nur ein geringes Potential zur Erweiterung bzw. Attraktivitätssteigerung am alten Standort, so dass ein Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich ist. Das Konzept des „Sozial- und Gesundheitscampus“ ist grundsätzlich an allen geprüften Standorten denkbar, würde jedoch den Neubau sowohl des Krankenhauses als auch des Christinenstiftes erfordern. Der gewählte Standort bietet den Vorteil das lediglich unter Modernisierung und Ergänzung des vorhandenen Christinenstiftes das angestrebte Konzept des gemeinsamen Sozial- und Gesundheitscampus realisiert werden kann und auf einen kompletten Neubau verzichtet werden kann. Der gewählte Standort stellt somit unter Berücksichtigung der verschiedensten Aspekte den günstigsten Standort im Stadtgebiet dar.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist es aufgrund des allgemein geringen Konkretisierungsgrades der Planungen nur sehr eingeschränkt möglich, Auswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit abschließend zu beurteilen und Möglichkeiten für Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu entwickeln. Dieser Schritt wird deshalb im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist es aufgrund des allgemein geringen Konkretisierungsgrades der Planungen nur sehr eingeschränkt möglich, Auswirkungen

hinsichtlich ihrer Erheblichkeit abschließend zu beurteilen. Die Überwachung der Umweltauswirkungen wird deshalb im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da ohne Aufstellung des für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Bebauungsplanes keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Einwände und Hinweise zu Umweltauswirkungen wurden entweder in den Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt oder sind erst in nachgelagerten Verfahren relevant.

11 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BMZ	Baummassenzahl: gibt an, wieviel m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 BauNVO)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Dezibel; bewerteter Schalldruckpegel, wird verwendet, um die Wahrnehmung des menschlichen Ohres ansatzweise nachzubilden
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung im Jahresmittel
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EU-Richtlinie	Richtlinie erlassen von der Europäischen Union
FFH-Richtlinie	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union
FFH-VP	Verträglichkeitsprüfung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
GRZ	Grundflächenzahl: gibt an, wie viel m ² Grundfläche je m ² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO)
IP	Immissionspunkte. Diese werden stellvertretend für die gesamte Wohnbebauung zur Beurteilung der Geräuschimmissionen herangezogen.
m NN	Meter über Normalnull (= mittlerer Meeresspiegel), früher m ü. N.N.
NATURA 2000	Europäisches Schutzgebietssystem, initiiert durch die FFH-Richtlinie; setzt sich zusammen aus von den Nationalstaaten gemeldeten FFH- und Vogelschutzgebieten

NNatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SUP-Richtlinie	Richtlinie zur Strategischen Umweltprüfung
TA	Technische Anleitung
UP	Umweltprüfung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

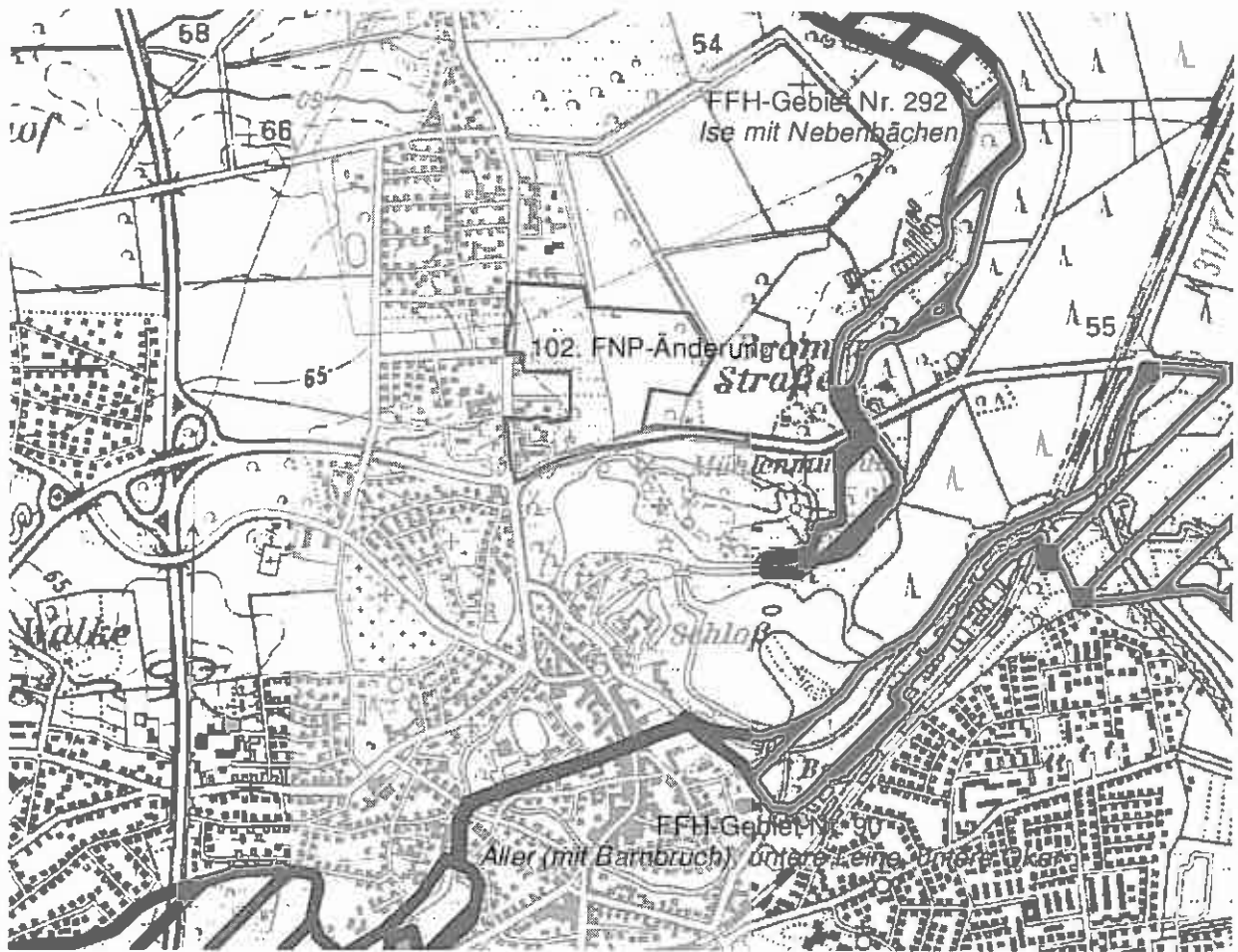
12 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- /1/ Niedersächsisches Umweltministerium, Umweltinformationssystem, naturschutzrechtlich geschützte Bereiche (Stand 30.06.2005):
http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N6470428_L20_D0_I598.html
- /2/ WHG (Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- /3/ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 (Satzungsbeschluss 20.12.2007),
http://www.zgb.de/barrierefrei/content/regionalplanung/rrop2008_zd.shtml
- /4/ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Zweckverband Großraum Braunschweig:, Braunschweig 1996
- /5/ Landschaftsplan Gifhorn, Stadt Gifhorn, Dezember 1995
- /6/ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Landkreis Gifhorn, Der Oberkreisdirektor –Umweltamt-, 1994
- /7/ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserver;
http://www.lbeg.niedersachsen.de/master/C23145844_N23160414_L20_D0_I17456311.html
- /8/ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994
- /9/ Flächennutzungsplan Stadt Gifhorn 1978
- /10/ BARTSCHV (Bundesartenschutzverordnung): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258).
- /11/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (79/409/EWG, "EG-Vogelschutzrichtlinie"), geändert durch Richtlinie 81/854/EWG des Rates vom 19. Oktober 1981 (Neufassung Anhänge I-III) (Abl. Nr. L319 vom 07.11.1981, geändert durch Richtlinie 85/411/EWG der Kommission vom 25. Juli 1985 (Neufassung An-

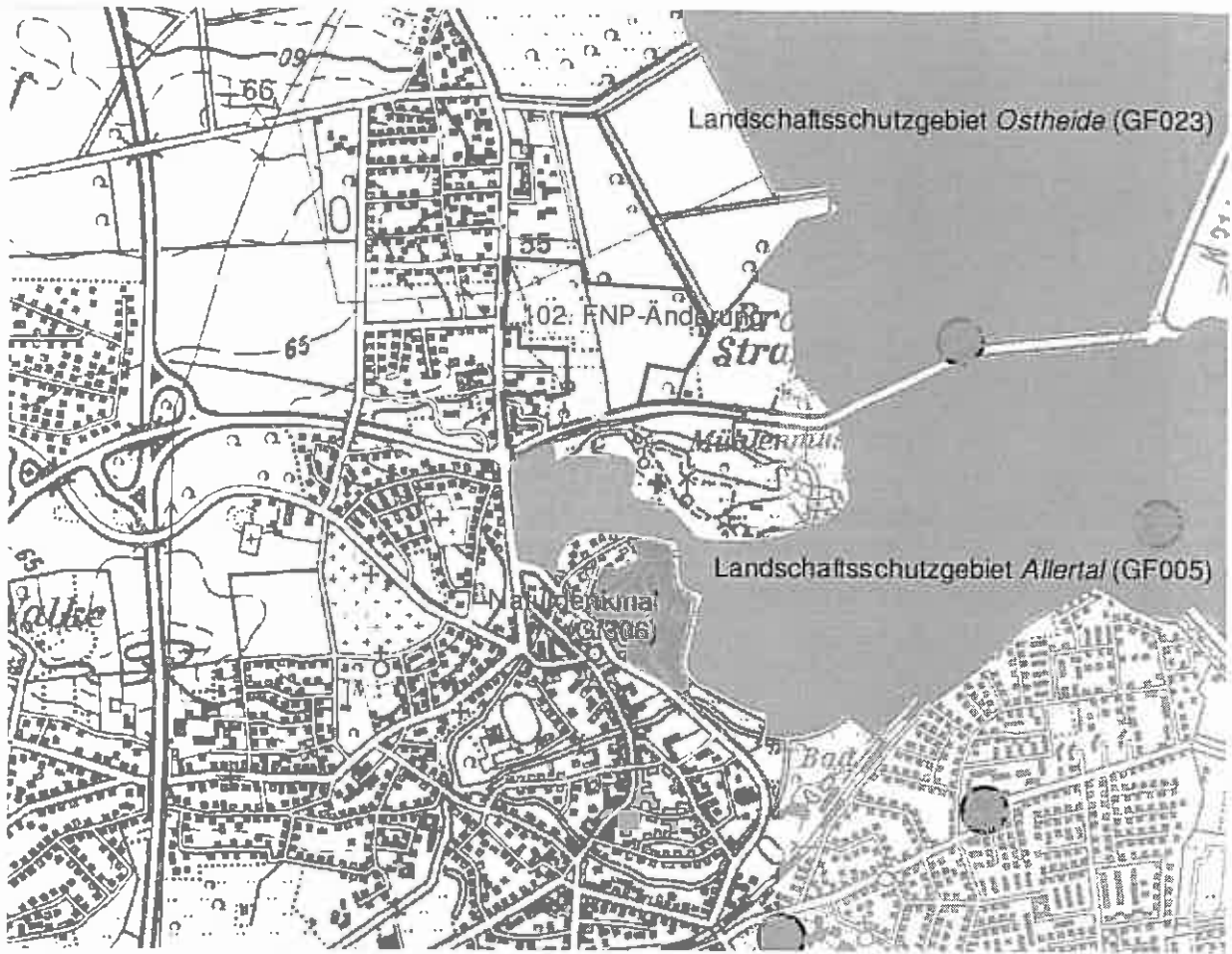
- hang I) (Abl. Nr. L233 vom 30.08.1985), zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EWG vom 29.07.1997. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften.
- /12/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG des Rates, "FFH-Richtlinie"), (Abl. Nr. L206/7 vom 22.07.92).
- /13/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1996): 5. Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ("EG-ArtSchVO"), Abl. EG 1997 Nr. L 61, S. 1, ber. Nr. L 100 S. 72 und Nr. L 298 S. 70 zuletzt geändert durch VO (EG) Nr. 1476/1999 v. 06.07.1999 (Abl. EG Nr. L 171 S. 5).
- /14/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) vom 26.08.98 (Gemeinsames Ministerialblatt 1998, Nr. 26, Seite 503 ff).
- /15/ Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie) in der Fassung vom 13. Mai 1998 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 7. Mai 1999 (**GIRL**)
- /16/ Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Endbericht, April 2004, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130.
- /17/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)
- /18/ F+E Vorhaben „Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna“, Bearb.: Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel/Lärmkontor, Hamburg; im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen; unveröffentl. 2007
- /19/ Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; in: Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/94, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim

- /20/ Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“; Breuer, Wh.; in: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/2006; Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover
- /21/ Arbeitshilfe Boden und Wasser im Landschaftsrahmenplan, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 2/2004, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /22/ Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 3/2001, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...
- /23/ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Lage und Charakterisierung der Bodendauerbeobachtungsflächen in Niedersachsen,
http://www.lbeg.de/boden/downloads/bdf_in_niedersachsen.pdf
- /24/ Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Landwirtschaftskammer Hannover, 1998, 2. unveränderte Auflage 2002
- /25/ Lufthygienisches Überwachungssystem Niedersachsen – LÜN, Jahresbericht 2006; Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim;
http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C41759893_L20.pdf
- /26/ Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 4/2004, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /27/ Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2004; Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /28/ Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/2000, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...
- /29/ Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 4/99, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...

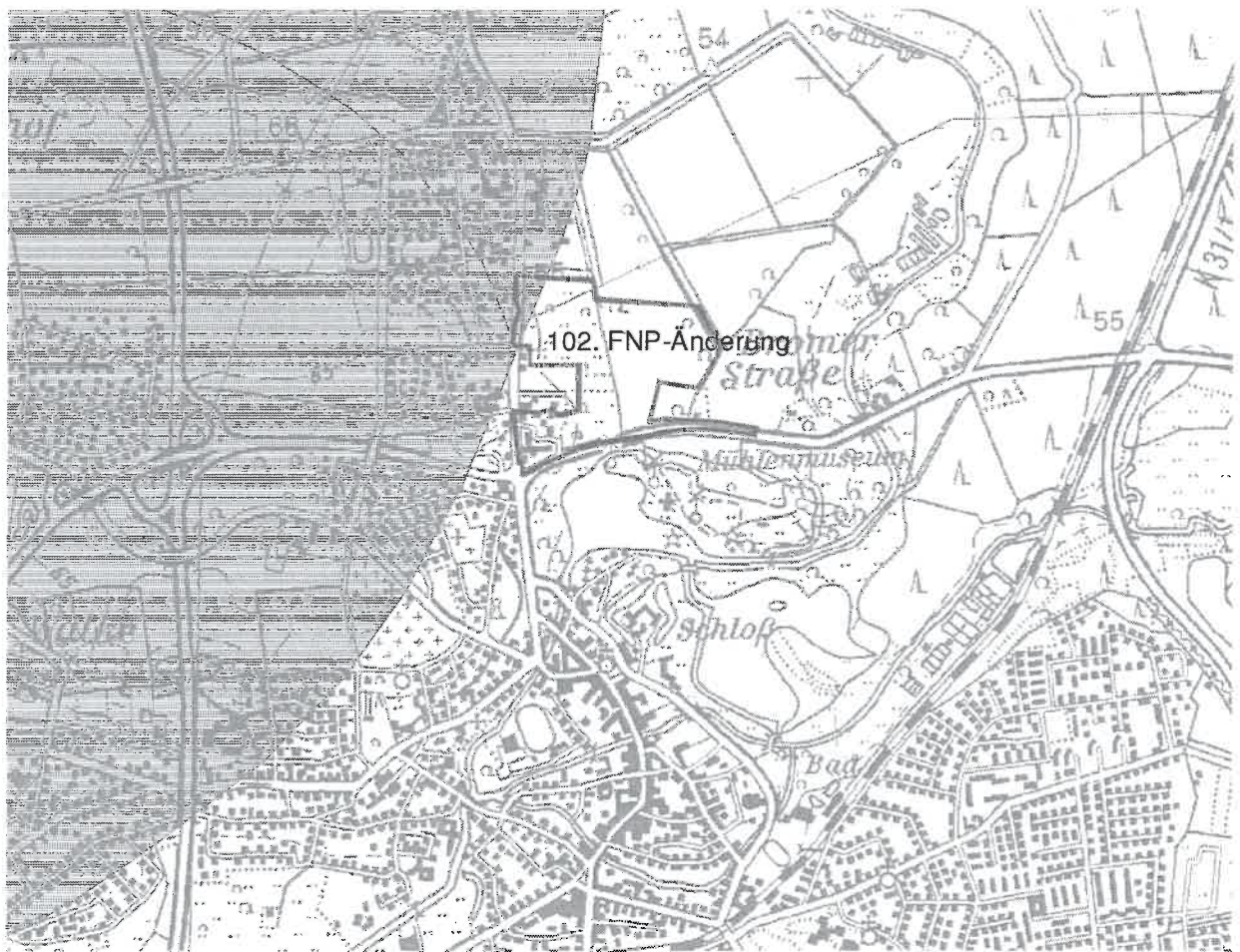
- /30/ Landkreis Gifhorn, Untere Abfallbehörde: schriftliche Stellungnahme vom 17.07.2008
- /31/ Stadt Gifhorn, Untere Denkmalbehörde: schriftliche Stellungnahme vom 27.06.2008
- /32/ Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 4/2003, Niedersächsisches Umweltministerium und Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /33/ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 Sozial- und Gesundheitscampus, Stadt Gifhorn; Bonk - Maire – Hoppmann, Garbsen/Hannover, 01.11.2008
- /34/ Landwirtschaftlicher Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn, Stadt Gifhorn, November 1998



Natura2000-Gebiete



Landschaftsschutzgebiete; Naturdenkmäler



Wasserschutzgebiet (im Genehmigungsverfahren)

