



# Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

## Begründung

zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Schmiedeweg),

Teilplan 3



Bestandteil der genehmigten 104. F-Planänderung,  
genehmigt am  
10.06.2013

## Inhaltsübersicht:

### **A) Allgemeines**

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereiche / Aktueller Zustand der Änderungsbereiche
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

### **B) Planungsinhalte / Darstellungen**

1. Wohnbauflächen
2. Gemischte Bauflächen
3. Verkehr
4. Grünflächen
5. Belange der Landwirtschaft
6. Altlasten/Immissionsschutz
7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

### **C) Umweltbericht**

#### Geltungsbereich 1

1. Einleitung
  - a) Inhalte und Ziel
  - b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - a) Naturhaushalt
  - b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung
  - c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben
  - a) technische Verfahren bei der Umweltprüfung
  - b) Umweltüberwachung (Monitoring)
  - c) Zusammenfassung

#### Geltungsbereich 2

1. Einleitung
  - a) Inhalte und Ziel
  - b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - a) Naturhaushalt
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben
  - a) technische Verfahren bei der Umweltprüfung
  - b) Umweltüberwachung (Monitoring)
  - c) Zusammenfassung

#### **D) Realisierung der Planung**

#### **E) Flächenbilanz**

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan  
Geplante Darstellungen

## **A) Allgemeines**

### **1. Anlass der Planung**

Die letzten Wohnbauflächen in der Ortschaft Wilsche sind schon vor Jahren erschlossen und vermarktet worden. Das Interesse an Bauland, im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft ist nach wie vor vorhanden. Baulandreserven, auch im Rahmen einer sinnvollen Nachverdichtung innerhalb des Ortes, sind seit Jahren nicht mehr vorhanden.

Seit Jahren bestehen Bestrebungen für eine moderate Eigenentwicklung der Ortschaft neue Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die über Jahre im Norden der Ortschaft avisierte Baufläche konnte aus bodenschutzrechtlichen Gründen nicht verwirklicht werden, so dass eine Alternativfläche ausgewiesen werden soll.

Ursprünglich war beabsichtigt, den Bereich der ehemaligen Bahntrasse zwischen Ringelahweg und dem alten Bahnhof in Wilsche als Wohnbaufläche auszuweisen. Dafür ist bereits der Flächennutzungsplan geändert worden (77. Änderung; rechtsverbindlich seit dem 29.06.2001). In diesem Verfahren ist auf den Verdacht von Altlasten aufmerksam gemacht worden. In dem anschließenden Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Alter Bahndamm“ ist dieser Verdacht konkretisiert worden, und es war nicht möglich, für dieses Areal Wohnbaufläche auszuweisen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan ist daher wieder aufgehoben worden. Nun soll auch der Flächennutzungsplan dieser Situation angepasst werden (Geltungsbereich 2) und an anderer Stelle (Geltungsbereich 1) Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

### **2. Geltungsbereiche / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich 1 befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Wilsche. Im Westen wird dieser Planbereich von der Ortsmitte, dem Kreuzungsbereich der Gamsener Straße (K33), des Gifhorner Weges, der Straße Im Achtertor (K34) und der Alten Poststraße begrenzt. Im Süden ist die Grenze der Gifhorner Weg, im Norden die Gamsener Straße bzw. eine Waldfläche. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Der westliche Teilbereich ist überwiegend bebaut, der östliche Teilbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, lediglich ein Streifen östlich des Schmiedeweges wird bereits von den westlich angrenzenden Grundstückseigentümern (teilweise gewerblich) genutzt.

Der Geltungsbereich 2 befindet sich im Norden der Ortschaft und wird wie folgt begrenzt: Im Westen durch den Ringelahweg, im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten und im Süden grenzt vorhandene Bebauung an das Plangebiet.

Dieser Bereich stellt sich derzeit als Brachfläche dar.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und in dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Schwerpunktaufgabe ist u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Für das Plangebiet ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Für das konkrete Plangebiet sind keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt, die einer Wohnnutzung entgegenstehen könnten. An das Plangebiet angrenzend ist die Darstellung eines großräumigen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung zu beachten.

### **4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Für das Plangebiet 1 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 wirksam. Er stellt für den Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zukünftig ist hier die Darstellung „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Der Bereich des Plangebietes 2 ist durch die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche geändert worden. Da jedoch an dieser Stelle Wohnbau-nutzung nicht realisiert werden kann, soll diese Fläche entsprechend der Nutzung in private Grünfläche geändert werden.

### **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet außerhalb des Siedlungsgebietes, das durch intensive Landwirtschaft geprägt ist, eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird als gering - mittel bewertet. Die großräumig gegliederte Feldflur hat eine starke Raumwirkung durch den angrenzenden Wald. Der im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes empfohlene Siedlungsrand geht über die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinaus.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

### **6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten**

Eine Fläche, die aus bodenschutzrechtlichen Gründen als Wohngebiet nicht verwirklicht werden kann, soll in Grünfläche geändert werden. Für diese Fläche ist seit längerer Zeit versucht worden, Baufläche auszuweisen. Diese Planung ist nun endgültig nicht mehr realisierbar (Planbereich 2).

Daher soll durch den Planbereich 1 dieser Änderung des Flächennutzungsplanes eine sinnvolle Erweiterung der Ortschaft Wilsche erreicht werden. Der angrenzende, bereits bebaute Bereich wird den tatsächlichen Nutzungen angepasst und gleichzeitig soll eine Nachverdichtung durch Bebauung der noch unbebauten Grundstücke erzielt werden.

Die Flächen im östlichen Plangeltungsbereich wurden zwischenzeitlich durch die GEG erworben und können somit einer Beplanung und Bebauung zugeführt werden.

Eine Variantenuntersuchung ist unter Beachtung dieser Vorgeschichte nicht erforderlich.

## **B) Planungsinhalte / Darstellungen**

### **1. Wohnbauflächen**

Für den östlichen, neu zu erschließenden Teilbereich des Plangebietes 1 dieser Flächennutzungsplanänderung ist Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche orientiert sich an der vorhandenen östlichen Ortsgrenze von Wilsche, südlich des Gifhorner Weges und verlängert den östlichen Ortsrand nach Norden. Innerhalb dieser Flächen werden die erforderlichen Erschließungseinrichtungen, wie z.B. Straßen, Wege, Grün- und Spielflächen sowie Anlagen für die Regenwasserversickerung angelegt.

Mit dieser Darstellung wird Vorsorge für eine spätere Siedlungsentwicklung im Anschluss an den vorhandenen Schmiedeweg getroffen. Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es ist für diese Wohnbaufläche die Entstehung von ca. 28 Neubaugrundstücken vorgesehen.

Näheres zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sowie zur Entwässerung allgemein wird auf der Ebene der Bebauungsplanung sowie der weiteren Ausbauplanung geregelt.

### **2. Gemischte Bauflächen**

Westlich angrenzend an die Wohnbaufläche im Plangebiet 1 wird der bereits bebaute Bereich zwischen dem Gifhorner Weg und der Gamsener Straße (K 33) als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Fläche war zuvor als Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche ist überwiegend bebaut. Es sind jedoch keine landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden. Ehemalige landwirtschaftliche Gebäude sind zwar vorhanden, werden aber nicht mehr genutzt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Freiflächen, die gegenwärtig bereits gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaut werden können. Weiterhin befinden sich dort zwei Gewerbebetriebe: am Gifhorner Weg ist ein Tischlereibetrieb seit 1977 genehmigt und am Schmiedeweg ist die Firma Fischergas (Campingbedarf) ansässig. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz und es werden dazu in dem parallel zu dieser Änderung des Flä-

chennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet 2 wird der östliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung ist entsprechend der angrenzenden Darstellung des ehemaligen Bahnhofes gewählt und berücksichtigt die dort bereits vorhandene Bebauung.

### **3. Gewerbliche Bauflächen**

Im Norden des Plangebietes 1 ist ein Erd- und Tiefbauunternehmen ansässig. Östlich des Schmiedeweges befindet sich das Büro- und Werkstattgebäude und daran östlich anschließend ein Abstell- und Lagerplatz für Maschinen und Geräte. Für diese Fläche wird entsprechend der Nutzung die bisherige Darstellung des Dorfgebietes in gewerbliche Baufläche geändert.

### **4. Verkehr**

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes 2 ist über die Gamsener Straße und den Gifhorner Weg vorgesehen. Flächen für Verkehrsanlagen werden im Flächennutzungsplan nicht konkret festgelegt, sondern werden innerhalb der Bauflächen auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Zur inneren Erschließung des neu zu erschließenden Planbereiches ist die Erstellung eines leistungsfähigen Verkehrs- und Versorgungsnetzes vorgesehen. Hierfür ist die Anlage einer Planstraße östlich des jetzigen Schmiedeweges vom Gifhorner Weg aus, geplant, die als Ringstraße innerhalb des Geltungsbereiches geführt wird. Es ist angedacht, die Planstraße durch einen Fuß- und Radweg, über den öffentlichen Spielplatz mit dem Schmiedeweg zu verbinden.

Am östlichen Rand der vorhandenen Bebauung befindet sich derzeit der Schmiedeweg, als Durchgangsstraße zwischen dem Gifhorner Weg und der Gamsener Straße. Von allen Anliegern dieser Straße ist beantragt worden, den Durchgangsverkehr zu verhindern. Es ist daher beabsichtigt, den Schmiedeweg lediglich von Norden, bis zum Gewerbebetrieb Fischer als öffentliche Straße festzusetzen und mit einer hinreichend dimensionierten Wendeanlage auszubauen. Der südliche Abschnitt des derzeit vorhandenen Weges wird den angrenzenden Grundstücken zugeordnet.

Bei der Erschließung des Gebietes werden die entsprechenden Richtlinien für den Bau von Straßen und Entwässerungsanlagen sowie die Müllabfuhr berücksichtigt. Gleiches gilt für Regelungen hinsichtlich des vorgesehenen Wasserschutzgebietes. Details hierzu werden im Bebauungsplan bzw. in der Ausbauplanung geregelt.

### **5. Grünflächen**

Der Geltungsbereich 1 der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als private Grünfläche dargestellt. Diese Fläche war durch die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche geändert worden. Aufgrund bodenschutzrechtlicher Belange kann an dieser Stelle kein Bauland ausgewiesen werden.

Daher ist der Hinweis auf eine Altlastenfläche in den Plan aufgenommen worden, und die Fläche wird, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, in private Grünfläche geändert.

## **6. Belange der Landwirtschaft**

Für die Bepanung des östlichen Teilabschnittes des Geltungsbereiches 1 als allgemeines Wohngebiet ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Hierbei handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Flächen. Durch die Errichtung des neuen Baugebietes verbleibt für die landwirtschaftliche Nutzung keine Rechteckfläche. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit dem vorherigen Eigentümer, der gleichzeitig Bewirtschafter der Restfläche ist, abgestimmt worden und entsprechend ist der Ankauf durch den Erschließungsträger erfolgt.

Im Norden grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet. Im RROP ist diese Fläche als Wald und als Vorbehaltsfläche für Natur und Landschaft und für Erholung dargestellt. Nach den Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms schützen Waldränder als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Aufgrund ihrer Funktionen sollen nach dem RROP Waldränder grundsätzlich von Bebauung und anderen störenden Nutzungen freigehalten werden. Der im RROP genannte Mindestabstand von 100 m begründet sich auf die naturschutzfachliche Funktion. Der geforderte Abstand zur Gefahrenabwehr vor Brand und umstürzenden Bäumen von 35 m verfolgt andere Ziele. Um auch der Siedlungsentwicklung von Wilsche Rechnung zu tragen, kann dieser Abstand nicht eingehalten werden. Es ist daher mit der unteren Waldbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmt worden, dass im Fallbereich der Bäume ein Sicherheitsabstand von mindestens einer Baumlänge einzuhalten ist. Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan konkretisiert.

## **7. Altlasten/Immissionsschutz**

Für das Plangebiet 1 oder seiner näheren Umgebung der 104. Flächennutzungsplanänderung liegen der Stadt Gifhorn keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten vor.

Bei dem Plangebiet 2 handelt es sich um eine Teilfläche einer ehemaligen Bahnanlage des Bahnhofes Wilsche. Es befand sich dort eine Erdölverladestation, die zerstört worden ist. Dabei ist das umgebende Areal belastet worden. Der unteren Bodenschutzbehörde ist diese Problematik bekannt und der Landkreis wird sie im Rahmen des Altlastenprogramms weiterhin berücksichtigen. Ursprünglich war beabsichtigt, diese Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen, da aber die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen bisher noch nicht erfolgreich abgeschlossen sind, soll diese Fläche ihrer derzeitigen tatsächlichen Nutzung entsprechend als private Grünfläche dargestellt werden. Ein Hinweis auf die Bodenverunreinigung ist als Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Für das Plangebiet 1 sind aufgrund der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen und aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten erstellt worden. Die einzelnen Inhalte und die daraus resultierenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan konkretisiert werden.

## **8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Im Plangebiet 2 wurde vom Landkreis Gifhorn ein nach § 28a NNatG besonders geschützter Biotop in das Verzeichnis aufgenommen (GB-GF 3428/1532), der ist als nachrichtliche Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

## **C) Umweltbericht**

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes (Schmiedeweg), Teilplan 3, umfasst die Geltungsbereiche 1 und 2.

### **GELTUNGSBEREICH 1**

#### **1. Einleitung**

##### **a) Inhalte und Ziele**

Der Geltungsbereich 1 liegt am östlichen Rand der Ortschaft Wilsche und hat eine Größe von ca. 5,83 Hektar. Ziel der Planänderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, einer gemischten Baufläche und einer gewerblichen Baufläche.

Mit der Darstellung einer rd. 2,64 Hektar großen Wohnbaufläche wird die Ausweisung eines Neubaugebietes auf einer zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbereitet. Geplant sind dort etwa 28 neue Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Darstellung von gemischten Bauflächen (2,58 ha) und gewerblichen Bauflächen (0,61 ha) nimmt die tatsächlichen Nutzungen auf und aktualisiert damit den zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Bauliche Änderungen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, werden nicht vorbereitet. Lediglich ein ca. 28 Meter breiter Geländestreifen östlich des Schmiedeweges, der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt war, wird in die gemischten Bauflächen einbezogen.

##### **b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen**

###### Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1, Absatz 1 bis 6, niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der sogenannten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt mit der Umsetzung der Planung verbunden, so ist nach § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen ebenfalls in der Abwägung (§ 1 Abs 7 BauGB) zu entscheiden.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Beleitplanes wurden dazu in der Umweltprüfung die Belange des Naturhaushaltes sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

Im Bundes-Bodenschutzgesetz wird in § 1 als Zweck des Gesetzes vorgegeben:

- Die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,
- die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und
- die Vermeidung von Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen wurden Bodenuntersuchungen erforderlich, um den oben genannten Zielen nachzukommen.

### Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn wird dem Plangebiet aus Sicht des Naturschutzes eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Es handelt sich dabei um die unterste Stufe einer vierteiligen Bewertungsskala. Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor und sind für das Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn folgt der naturschutzfachlichen Bewertung des Rahmenplanes. Es wird dabei von einer nur geringen Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ausgegangen.

Der Boden im Plangebiet hat dem Landschaftsplan zufolge eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate und für das Retentionsvermögen von Niederschlagwasser. Es werden daher Maßnahmen zur Regenwasserversickerung empfohlen, um die Grundwasserneubildung zu sichern.

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, der für die Siedlungsentwicklung in Frage kommt. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes steht mit dieser Bewertung im Einklang und ist aus landschaftsplanerischer Sicht daher vertretbar.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan sind die Flächen der Landwirtschaft vorbehalten.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen. Die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ist dort in die folgenden 3 Kategorien unterteilt:

- |              |   |
|--------------|---|
| Wertstufe 1: | Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz  |
| Wertstufe 2: | Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz |
| Wertstufe 3: | Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz    |

(Quelle: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

Für die übrigen Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden im Oktober 2011 und im Mai/Juni 2012 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurden dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

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

### Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr 7 und § 1a BauGB

Im Geltungsbereich 1 sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Das Gleiche gilt für Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt und Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes, für den Hochwasserschutz oder sonstige umweltbezogene Pläne sind für den Planbereich nicht aufgestellt worden und zu berücksichtigen. Zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch einschlägige Vorschriften auf der Planungsebene des Bebauungsplanes gewährleistet. Energetische Fragestellungen ergaben sich für das Plangebiet nicht. Nach Ausschluss dieser nicht planungsrelevanten Belange von der Umweltprüfung wurden nachfolgende Aspekte weiter untersucht:

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Mensch und Bevölkerung

- Landschaftspläne und sonstige Pläne
- Wechselwirkungen

#### a) Naturhaushalt

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### *Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet unterteilt sich in den westlichen, besiedelten und bebauten Teil und den östlichen, landwirtschaftlich genutzten Teil.

Der westliche Teil wird durch Wohngebäude mit mehr oder weniger großen, dorftypischen Hausgärten geprägt. Zierrasen, Gemüseanbau, heimische Laub- und Obstbäume, Nadelgehölze, aber auch nicht heimische Ziergehölze sind vertreten. Mittig in diesem Bereich sind Freiflächen mit Zierrasen und Gehölzbestand noch unbebaut. Der Wert der Freiflächen für den Naturschutz ist je nach Nutzungsart und -intensität sehr unterschiedlich. Allgemein kommt diesem Bereich als Biototyp „Hausgarten“ hier die Wertstufe 2 zu.

Auf seiner östlichen Seite wird der Schmiedeweg von einem ca. 28 Meter breiten und 165 Meter langen Grünstreifen begleitet. Dieser ruderal bewachsene und teilweise mit jüngeren Laub- und Nadelgehölzen bestandene Streifen wird unterschiedlich und zeitlich wechselnd von den anliegenden Eigentümern genutzt. Abschnittsweise wird der Bereich befahren und als Lager- und Abstellfläche genutzt. Im südlichen Abschnitt wird auch Obst und Gemüse hobbymäßig angebaut. Diese insgesamt intensive Bodennutzung unterschiedlicher Art hat zu einem naturfernen Biototyp der Wertstufe 3 geführt.

Im nördlichen Planbereich hat ein Erd- und Tiefbauunternehmen seine Büro- und Betriebsflächen. Als strukturierend und abschirmend wirkt eine Baumzeile aus Eichen und Kiefern am südlichen Grundstücksrand. Das Betriebsgelände ist ansonsten bebaut, dient als Abstellfläche für Nutzfahrzeuge und hat nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3) für Arten und Biotope.

Von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3) ist ebenfalls die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ostteil des Plangebietes. Sie weist eine Größe von etwa 2,5 ha auf und wird intensiv mit wechselnden Ackerkulturen bewirtschaftet. Der intensiv betriebene Ackerbau lässt nur an den Bewirtschaftungsändern einen geringen Aufwuchs an Gehölzen und krautigen Wildpflanzen zu. Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind hier nur mit einer untergeordneten Bedeutung vorhanden. Brutvogelarten des Offenlandes wurden bei Beobachtungen zwischen April und Juli 2012 nicht festgestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen haben eine geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

Zur Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) wurde eine Vorstudie vom Planungsbüro „Biodata GbR“, Braunschweig, im Oktober 2011 angefertigt. Aus der Vorstudie ergibt sich, dass Konflikte mit dem Artenschutz nicht

wahrscheinlich sind. Empfohlene Beobachtungen der Brutvögel des Offenlandes im Jahr 2012 (s. o.) ergänzten und bestätigten diese Annahme.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Mit der geplanten Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen wird die bestehende Situation planungsrechtlich nachvollzogen. Eine bauliche Erweiterung wird lediglich östlich des Schmiedeweges durch die Darstellung eines Mischgebietes vorbereitet. Diese Planung führt jedoch zu keinem Wertverlust, da sowohl vorher als auch nachher die betroffene Fläche nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufweist.

Die Wohnbaufläche ist auf einer Ackerfläche der Wertstufe 3 geplant. Zukünftig werden Wohngebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen und Hausgärten, Straßen, Grün- und Erschließungsanlagen errichtet und gebaut. Dieser dann entstehende Siedlungsbiotop hat ebenfalls eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (Wertstufe 3). Im Vergleich mit dem Vorzustand wird also keine Verschlechterung eintreten. Vielmehr kann von einer geringfügigen Verbesserung ausgegangen werden, da Hausgärten und Grünanlagen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten darstellen.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Die Ausweitung der Wohnbauflächen in den Außenbereich wurde moderat gewählt und ist der dörflichen Struktur von Wilsche angepasst.

#### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ sind nicht zu erwarten. Detailuntersuchungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

### Schutzgut Boden

#### *Bestandsaufnahme*

Im Plangebiet sind die Bodentypen „Pseudogley-Podsol“ und „Podsol“ vorherrschend. Sie sind aus silikatarmer Mittel- und Feinsanden hervorgegangen (Landschaftsplan Gifhorn, 1995, Karte 1). Für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen liegt eine Baugrunduntersuchung mit geotechnischem Bericht (bsp ingenieure, Braunschweig, 2011) vor. Hiernach steht der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Unterhalb des Oberbodens wurden Sande erkundet, in die zum Teil Geschiebelehmsschichten (schluffiger, schwach kiesiger, schwach toniger Sand) eingeschaltet sind. Einzelheiten sind dem bei der Stadt Gifhorn einsehbaren Gutachten zu entnehmen.

Aus diesem Aufbau des Bodens ergeben sich Eigenschaften, die besonders für den Wasserkreislauf von Bedeutung sind. Die oberflächennah anstehenden Sande bewirken eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und haben gleich-

zeitig ein erhöhtes Wasserrückhaltevermögen. Daraus ergibt sich eine fördernde Wirkung auf die Grundwasserneubildung im ersten Grundwasserstock.

Im bebauten Bereich des Plangebietes ist der Boden vielfältig überformt und weist lt. Landschaftsplan Gifhorn einen Versiegelungsgrad von 40-60% auf. Der Wert des Bodens für den Naturhaushalt ist hier gering (Wertstufe 3), wenn auch die Funktion zur Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung zum Teil hier immer noch gegeben ist.

Gleiches gilt für die landwirtschaftliche Ackerfläche und die Ruderalfläche östlich des Schmiedeweges, die durch Bodenbearbeitung und -nutzung stark überprägt sind. Zur Versickerung des Regenwassers ist dieser Boden jedoch gut geeignet und erfüllt damit die Funktion zur Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung. Für den Naturhaushalt hat die etwa 2,5 ha große Ackerfläche daher eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).

Im zukünftigen Gewerbegebiet hat bereits ein Erd- und Tiefbauunternehmen seinen Firmensitz. Der Boden ist stark überprägt und wird durch Lager- und Abstellflächen stark in Anspruch genommen. Für den Naturhaushalt hat der Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

Auf dem Betriebsgelände des Unternehmens wurde im Juni 2012 eine Oberbodenuntersuchung der Freiflächen vorgenommen, um schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausschließen zu können. Außerdem wurde geprüft, ob der Boden oder das Grundwasser im Umfeld eines Tanks, der sich benachbart zum Betriebsgelände befindet (außerhalb des Plangebietes), durch Schadstoffe verunreinigt ist.

Das vorliegende Gutachten vom 27.06.2012 (Geobüro Gifhorn, Dipl. Geol. Frank Heinz, Wagenhoff) hat als Fazit:

„Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist auf dem Betriebshof des Grundstücks Schmiedeweg 1 in Gifhorn-Wilsche keine schädliche Bodenveränderung i. S. des BBodSchG erkennbar ist. Der Oberboden weist keine Belastungen auf und bei dem oberirdischen Tank wurden keine Verschmutzungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Hinweise für eine Grundwasserverunreinigung sind nicht erkennbar.“

Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen (Altlasten oder Altstandorte) im übrigen Planbereich liegen der Stadt Gifhorn nicht vor.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens im neuen Baugebiet durch Straßenverkehrsflächen und Bauwerke wird zwangsläufig zu einem Verlust an Boden führen. Der zu erwartende Bodenverlust wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Voraussichtlich wird der Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ca. 0,95 Hektar betragen.

Im zukünftigen Mischgebiet bestehen innerhalb des bebauten Bereiches (westlich des jetzigen Schmiedeweges) bereits Baurechte nach § 34 BauGB. Mit vorliegender

Planung und dem nachfolgenden Bebauungsplan werden diese Baurechte geordnet und festgesetzt. Zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen werden mit der Planung nicht verursacht. Ein Ausgleich ergibt sich damit nicht.

In dem Teil des zukünftigen Mischgebietes jedoch, der östlich des Schmiedeweges liegt, werden neue, ausgleichspflichtige Baurechte vorbereitet. Betroffen ist eine Ruderfläche rd. 0,5 Hektar große Fläche der Wertstufe 2. Entstehen werden voraussichtlich die in einem Mischgebiet zulässigen Gebäude sowie Frei- und Nutzflächen mit einem für den Naturschutz geringen Wert (Wertstufe 3) auf einer Fläche von 0,3 Hektar.

Im künftigen Gewerbegebiet ist die Fläche bereits vollständig bebaut bzw. genutzt, sodass mit einer Intensivierung der Bodennutzung nicht zu rechnen ist.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden für Wohnbauflächen wurde auf das notwendige Maß beschränkt und ist einer angemessenen baulichen Entwicklung von Wilsche angepasst.

#### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Für die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von rd. 1,45 Hektar Bodenfläche der Wertstufe 2 werden Ausgleichsmaßnahmen in der Größenordnung von ca. 0,72 Hektar im zukünftigen Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen im Plangebiet selbst nicht zur Verfügung. Es soll daher der Ausgleichsflächenpool bei Wilsche zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen herangezogen werden. In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn ist der Ausgleichsflächenpool planungsrechtlich dargestellt und erläutert.

### Schutzgut Wasser

#### *Bestandsaufnahme*

##### Grundwasser:

Für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn wird zurzeit ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird das Plangebiet 1 in der Schutzzone III B liegen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden - in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde - die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der ehemaligen Bezirksregierung Braunschweig zu beachten sein.

##### Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Mit der zukünftigen Bebauung und Versiegelung von rd. 1,45 Hektar Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden und fällt für die Grundwasserneubildung damit aus.

## *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Zur Sicherung Grundwasserneubildungsrate bieten sich Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers an, da die Bodenstruktur entsprechende Eigenschaften aufweist. Für den Bereich der dargestellten Wohnbauflächen wurde eine Baugrunduntersuchung und ein geotechnischer Bericht mit Hinweisen zur Regenwasserversickerung durch das Büro „bsp ingenieure“, Braunschweig, im September 2011 vorgelegt. Darin wird festgestellt, dass nach den Ergebnissen der Boden- und Grundwassersituation eine dezentrale Regenwasserversickerung nach den einschlägigen Regeln technisch möglich ist.

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist vorgesehen, im Bebauungsplan für die Wohnbauflächen eine Regenwasserversickerung auf allen öffentlichen und privaten Flächen festzusetzen.

## *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Wohnbauflächen gleicht die Reduktion der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung und -überbauung aus.

## Schutzgut Luft und Klima

### *Bestandsaufnahme*

Großklimatisch ist das Plangebiet mit seiner Umgebung durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf.

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die kleinräumige Veränderung der Bodennutzung durch das Neubaugebiet auf landwirtschaftlicher Fläche hat keinen merklichen Einfluss auf das Schutzgut Klima. Auch auf das Schutzgut Luft sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, da erfahrungsgemäß mit schädlichen Immissionen in einem Wohngebiet nicht zu rechnen sind und die bestehenden Nutzungen im Misch- und Gewerbegebiet sich voraussichtlich nicht erheblich verändern werden.

## Schutzgut Landschaft

### *Bestandsaufnahme*

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die landwirtschaftliche Nutzung vor einem Waldstück und die bestehende dörfliche Bebauung am Ortsrand von Wilsche geprägt.

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Dieses vorhandene Landschaftsbild wird sich insofern ändern, als dass der Ortsrand um rd. 100 Meter nach Osten verschoben wird.

### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Es wird davon ausgegangen, und die bisherigen Neubaugebiete bestätigen diese Annahme, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer am neuen Ortsrand ihre Gärten nach Osten durch Anpflanzungen abschirmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch diese Maßnahmen vermieden.

### Schutzgut biologische Vielfalt

#### *Bestandsaufnahme / Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Innerhalb von landwirtschaftlich intensiv genutzten Räumen sowie in besiedelten Bereichen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen sehr erschwert. Auch im vorliegenden Planungsraum ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der agrarischen Kulturlandschaft und die mehr oder weniger intensive und wechselnde Nutzung der Freiräume dominierend, sodass sich eine ausgeprägte biologische Artenvielfalt nicht entwickelt hat.

Eine Beeinträchtigung der ökologischen Vielfalt durch den Verlust der Ackerflächen und der wenigen randständigen Lebensräume wird durch die allgemeine Verbreitung dieser Biotoptypen im hiesigen Naturraum aufgefangen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die zusätzliche Bebauung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt führen wird. Entscheidende Nutzungsänderungen in den übrigen Bereichen sind nicht zu erwarten.

#### b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Bestandsaufnahme und Vermeidung / Verringerung von schädlichen Auswirkungen

Lärmimmissionen:

Für die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sind die Lärmimmissionen, insbesondere von Verkehr und Gewerbe zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB). Zur Ermittlung und Beurteilung von Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen, 26.08.2011). Durch entsprechende Regelungen und Festsetzungen werden die Ergebnisse des Gutachtens im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Auf den engen Zusammenhang zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wurde bereits unter „Schutzgut Boden“ eingegangen. Weitere Wechselwirkungen, die von besonderer Bedeutung und von der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung vermutlich fortgeführt werden. Im bebauten Bereich wären weitere Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu erwarten.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, der für die Siedlungsentwicklung in Frage kommt. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes steht mit dieser Bewertung im Einklang und folgt einer landschaftsplanerischen Vorauswahl.

### **5. Zusätzliche Angaben**

#### **a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zugrunde.

Zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, 2011: Bauleitplanung „Schmiedeweg“ in Gifhorn OT Wilsche, Vorstudie zu den Belangen des Artenschutzes.
- bsp ingenieure, Braunschweig, 2011: Baugebiet „Schmiedeweg“, Gifhorn-Wilsche, Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht.
- Bonk - Maire - Hoppmann GbR, 2010: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 22 „Schmiedeweg“.
- Geobüro Gifhorn, Gifhorn, 2012: Gifhorn-Wilsche, M+B Tietge GmbH, Erkundung der Untergrundbelastung.

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

#### **b) Umweltüberwachung (Monitoring)**

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen werden regelmäßig überwacht. Einzelheiten dazu werden im Bebauungsplan festgelegt.

## c) Zusammenfassung

Der Geltungsbereich 1 der 104. F-Planänderung liegt im Nordwesten der Stadt Gifhorn und östlich der Ortschaft Wilsche. Er hat eine Flächengröße von rd. 5,83 Hektar und umfasst zurzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, eine ruderales Außenbereichsfläche, eine mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben bebaute Innenbereichsfläche sowie zugehörige Verkehrsflächen.

Ziel der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich 1 ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Neubaugebietes. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Zudem hat die Flächennutzungsplanänderung das Ziel, den bisher unbeplanten Innenbereich in eine gemischte Baufläche und in eine gewerbliche Baufläche planungsrechtlich zu fassen und zu ordnen.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2a BauGB wurde eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter des Naturhaushaltes durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Daraus wurden folgende Maßnahmen zur Verringerung, zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen abgeleitet und in der Flächennutzungsplanänderung beschrieben:

- Beschränkung der Wohnbaufläche auf das unbedingt notwendige Maß,
- Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 0,72 Hektar im Ausgleichsflächenpool Wilsche.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Die im zukünftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden dazu regelmäßig visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen.

## **GELTUNGSBEREICH 2**

### **1. Einleitung**

#### a) Inhalte und Ziele

Der Geltungsbereich 2, mit einer Größe von ca. 2,3 Hektar, liegt am Nordrand von Wilsche und umfasst Teile des ehemaligen Bahnhofsgeländes. Ziel der Planung ist die Änderung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in eine private Grünfläche (2,2 ha) und eine gemischte Baufläche (0,1 ha). Anlass der Änderung ist eine im Geltungsbereich 2 vorgefundene Altlast, die die Realisierung von Wohnbauflächen dort nicht zulässt. Durch eine entsprechende Signatur ist die Altlast in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche am Ostrand des Plangebietes 2 berücksichtigt den Bestand eines dort bereits vorhandenen Gebäudes.

## b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

### Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1, Absatz 1 bis 6, niedergelegt.

Im Bundes-Bodenschutzgesetz wird in § 1 als Zweck des Gesetzes vorgegeben:

- Die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,
- die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und
- die Vermeidung von Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Als Grundsatz der Bauleitplanung gibt das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 1 vor, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

### Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn wird das Plangebiet aus Sicht des Naturschutzes als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingestuft und als Sukzessionsfläche / Magerrasen gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um die dritte Stufe einer vierteiligen Bewertungsskala.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn folgt der naturschutzfachlichen Bewertung des Rahmenplanes. Es wird dabei von einer hohen Bedeutung der Fläche für das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ausgegangen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Im Plangebiet 2 sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Das Gleiche gilt für Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt und Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes, für den Hochwasserschutz oder sonstige umweltbezogene Pläne sind für den Planbereich nicht aufgestellt worden und zu berücksichtigen. Zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch einschlägige Vorschriften gewährleistet. Energetische Belange sind für das Planvorhaben ohne Bedeutung. Nach Ausschluss dieser nicht planungsrelevanten Belange von der Umweltprüfung wurden nachfolgende Aspekte weiter untersucht:

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge , Landschaft, biologische Vielfalt)
- Mensch und Bevölkerung
- Landschaftspläne und sonstige Pläne
- Wechselwirkungen

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen.

Für die übrigen Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden im Mai/Juni 2012 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurden dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

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

#### a) Naturhaushalt

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### *Bestandsaufnahme*

Der Geltungsbereich 2 umfasst einen Sandmagerrasen. Im Jahr 1995 wurde er vom Landkreis Gifhorn in das Verzeichnis der nach § 28a NNatG besonders geschützten Biotope aufgenommen (GB-GF 3428/1532). Im Jahr 1999 erteilte der Landkreis Gifhorn den Eigentümern dieser Flächen eine Ausnahmegenehmigung unter Bedingungen und Auflagen für eine Bebauung des ehemaligen Bahnhofsgeländes. Als Bedingung wurde formuliert, dass der Sandmagerrasen erst beeinträchtigt werden darf, wenn für diesen Bereich der geplante Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch in Kraft getreten ist. Als Auflagen wurden Ersatzmaßnahmen angeordnet.

Aufgrund einer im Plangebiet vorgefundenen Altlast wurde von der Aufstellung eines Bebauungsplanes Abstand genommen. Für den Sandmagerrasen gilt damit das im Bescheid des Landkreises Gifhorn vom 02.12.1999 verfügte Beeinträchtigungs- und Zerstörungsverbot.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung  
Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Beeinträchtigungen*

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“, sondern nimmt den tatsächlich vorhandenen Zustand planungsrechtlich auf. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht vorzusehen.

**Schutzgut Boden**

*Bestandsaufnahme*

Der Boden im Plangebiet ist durch den Bau der Bahnanlagen stark überprägt und verändert. Insbesondere Sandaufschüttungen und Schotterauftrag haben zu einem naturfernen Zustand geführt.

Aufgrund der Funktion des ehemaligen Bahnhofes als Ölverladestation wurden zunächst sondierende, dann analysierende Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt.

- Fugro Consult GMBH, Burgwedel, 06.06.2003: Dokumentationsbericht zu Bodenuntersuchungen mittels Baggerschurfen im Bereich ehem. Ölbahnhof Wilsche, LK Gifhorn
- Fugro Consult GMBH, Burgwedel, 06.06.2003: Dokumentationsbericht zu ergänzenden Bodenuntersuchungen im Bereich B-Plan Nr. 17 „Alter Bahndamm“, Wilsche, Gifhorn

Als Ergebnis wurden im Bereich des Ölbahnhofes Wilsche umfangreiche Bodenverunreinigungen durch Erdöl (Rohöl) festgestellt, erkundet und abgegrenzt.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.

**Schutzgut Wasser**

*Bestandsaufnahme*

Grundwasser:

Für das Grundwasser im Geltungsbereich 2 wurden bis dato keine Schadstoffe nachgewiesen, es besteht jedoch ein Gefährdungspotenzial durch die Altlast.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

## *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

Die Schutzgüter „Luft und Klima“, „Landschaft“ und „Biologische Vielfalt“ sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. Durch die Darstellung einer „Privaten Grünfläche“ gehen auch keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung aus. Die Ausweisung der Mischbaufläche nimmt den vorhandenen Zustand auf und führt ebenfalls zu keinen Veränderungen. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind aufgrund vorliegender Planung nicht zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Zustand voraussichtlich unverändert bleiben.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung betrifft konkret die altlastenbehaftete Fläche. Planungsalternativen bestehen daher nicht.

### **5. Zusätzliche Angaben**

#### a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen.

#### b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Eine Umweltüberwachung in Bezug auf die Darstellung der privaten Grünfläche und der gemischten Baufläche ist nicht erforderlich.

#### c) Zusammenfassung

Der Geltungsbereich 2 der 104. F-Planänderung liegt am Nordrand von Wilsche und umfasst das ehemalige Bahnhofsgelände. Ziel der Planung ist die Änderung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in eine private Grünfläche und eine gemischte Baufläche. Anlass der Änderung ist eine im Plangebiet 2 vorgefundene Altlast, die die Realisierung von Wohnbauflächen nicht zulässt. Die Darstellung einer gemischten Baufläche am Ostrand des Plangebietes 2 berücksichtigt ein dort bereits vorhandenes Gebäude.

Im Plangebiet hat sich nach Abbau der Gleisanlagen ein Sandmagerrasen entwickelt. Im Jahr 1995 wurde er vom Landkreis Gifhorn in das Verzeichnis der nach §

28a NNatG besonders geschützten Biotop aufgenommen. Im Jahr 1999 erteilte der Landkreis Gifhorn eine Ausnahmegenehmigung unter Bedingungen und Auflagen für eine Bebauung des ehemaligen Bahnhofsgeländes. Als Bedingung wurde formuliert, dass der Sandmagerrasen erst beeinträchtigt werden darf, wenn für diesen Bereich der geplante Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch in Kraft getreten ist. Als Auflagen wurden Ersatzmaßnahmen angeordnet.

Aufgrund einer im Geltungsbereich 2 vorgefundenen Altlast wurde von der Aufstellung eines Bebauungsplanes Abstand genommen. Für den Sandmagerrasen gilt damit das im Bescheid des Landkreises Gifhorn vom 02.12.1999 verfügte Beeinträchtigungs- und Zerstörungsverbot.

Von den Darstellungen „Private Grünfläche“ und „Gemischte Baufläche“ gehen keine Beeinträchtigungen der Umweltbelange aus. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sowie ein Monitoring sind daher nicht erforderlich.

## D) Realisierung der Planung

Die Konkretisierung dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Schmiedeweg“, mit Örtlicher Bauvorschrift, der derzeit auf Grundlage eines Baukonzeptes aufgestellt wird.

## E) Flächenbilanz

Geltungsbereich 1	ca. 58.300 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich 2	ca. 23.000 m <sup>2</sup>
<b>bisherige Darstellungen:</b>	
Wohnbaufläche (W)	ca. 23.000 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (MD)	ca. 28.000 m <sup>3</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 30.300 m <sup>2</sup>
<b>geplante Darstellungen:</b>	
Wohnbaufläche (W)	ca. 26.400 m <sup>2</sup>
Gemischte Baufläche (M)	ca. 25.800 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Baufläche (G)	ca. 6.100 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 23.000 m <sup>2</sup>

Gifhorn, 18.04.2013

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

