

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes
(II. Koppelweg / Osttangente),

Teilplan 2

Feststellungsbeschluss

Inhaltsübersicht

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohnbaufläche
2. Verkehr
3. Grünflächen / Wald
4. Belange der Landwirtschaft
5. Altlasten / Immissionsschutz
6. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

- 1) Einleitung
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 3) Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
- 4) Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 5) Zusätzliche Angaben

D) Realisierung der Planung

E) Flächenbilanz

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Für das Gebiet der Stadt Gifhorn besteht zur Zeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Baulandflächen, die während der letzten Jahre im Nordwesten des Stadtgebietes erschlossen werden konnten, sind weitestgehend ausgeschöpft.

Zur Abschätzung des künftigen Bedarfs wurde das Institut GEWOS im Dezember 2011 beauftragt, eine Wohnungsprognose zu erarbeiten. Darin wurde festgestellt, dass auch bei einer konstanten oder leicht rückgängigen Einwohnerzahl weiterhin ein Neubau von Wohnungen erforderlich sein wird. In verschiedenen Szenarien wurde untersucht, wie sich die Nachfrage im Zeitraum bis zum Jahr 2025 entwickeln wird.

Bei der mittleren Variante (Basisvariante) wurde ein Neubaubedarf von insgesamt 400 Wohnungen prognostiziert, davon etwa die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für den überwiegenden Anteil der übrigen Wohnungen hatten die Gutachten eine Bebauung in kleineren Mehrfamilienhäusern empfohlen.

Der Schwerpunkt einer verdichteten Bebauung soll in naher Zukunft im zentrumsnahen Gebiet beiderseits der Bergstraße liegen. Dort bietet es sich an, die Flächen des aufgegebenen Krankenhaus-Standortes und benachbarte Bereiche für eine entsprechende Neubebauung zu nutzen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sollen dagegen Gebiete genutzt werden, die sich zwar eher in Stadtrandlagen befinden, aber dennoch gut an die städtische Infrastruktur angebunden sind.

Vor diesem Hintergrund bieten sich insbesondere die bislang unbebauten Flächen südlich des II. Koppelweges für die Schaffung neuer Wohnungen an.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Baugebietes „Fuchsberg“, das vor etwa 20 Jahren erschlossen wurde und der Kreisstraße 114, die als östliche Ortsumfahrung der Stadt Gifhorn dient. Die nördliche Begrenzung ergibt sich durch den II. Koppelweg. Nach Süden wird das Baugebiet durch zwei Waldflächen begrenzt. Diese Waldflächen sollen als räumlicher Abschluss des Wohngebietes und als Erholungsflächen dienen und wurden daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Für das konkrete Plangebiet sind folgende Vorbehaltsgebiete im RROP 2008 dargestellt:

Als Vorbehaltsgebiet „Wald“ sind die Randbereiche im Süden des Plangebietes dargestellt, deren Erhaltung auch in der Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert werden soll.

Die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Teilflächen, auf denen eine Wohnnutzung entwickelt werden soll, sind im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft („aufgrund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“) dargestellt.

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

Weiterhin ist im RROP die Trasse einer Ferngasleitung dargestellt, die am östlichen Rand des Plangebietes parallel zur Kreisstraße 114 verläuft. Diese Trasse ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu beachten.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist noch die seit 1978 unveränderte Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten und soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Die südlichen Randbereiche des Plangebietes sind bislang in der wirksamen Fassung als „Fläche für Forstwirtschaft“ dargestellt.

Die westlich benachbarten Flächen wurden bereits im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam seit 1990) als Wohnbaufläche dargestellt. Für das nördlich angrenzende Gebiet wurden (im Rahmen der 41. bzw. 69. Änderung des Flächennutzungsplanes – wirksam seit 1991 bzw. 1998) Flächen für Schulen, einen Kindergarten und für gewerbliche Nutzungen dargestellt

5. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) ist der II. Koppelweg, der als Zufahrt zum Plangebiet dient, als innerörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Allerdings gilt eine zeitlich beschränkte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (während der Schulzeiten), weil sich unmittelbar nördlich des II. Koppelweges zwei Schulstandorte und ein Kindergarten befinden.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen Untersuchung eventueller Varianten

Das vorrangige Ziel liegt darin, bedarfsgerecht Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erschließen. Ein Teil der Flächen soll allerdings auch für die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden, da auch für diese Bauweise eine entsprechende Nachfrage erkennbar ist. Außerdem besteht die benachbarte Bebauung bereits teilweise aus zweigeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern. In städtebaulicher Hinsicht bietet sich daher eine Kombination unterschiedlicher Gebäudetypen an, wobei eine verdichtete Bebauung auf den Nordwesten des Gebietes beschränkt werden soll.

Im Hinblick auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität soll an die Besonderheiten der benachbarten Wohngebiete „Fuchsberg“ und „Vor dem Eyßel“ angeknüpft werden.

Der im Süden des Gebietes vorhandene Wald soll dabei erhalten bleiben. Entlang der Osttangente (K 114) sind aufgrund der Verkehrsmengen Lärmschutzmaßnahmen notwendig; es ist beabsichtigt einen Lärmschutzwall zu errichten, der in der Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt ist.

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Immobilien Development- und Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen (IDB), es ist vorgesehen, zwischen der IDB einen städtebaulichen und Erschließungsvertrag zu schließen, der die Erschließung des Plangebietes regelt. Eine Variantenuntersuchung ist aufgrund dieser Tatsache und den Ergebnissen der Wohnungsprognose nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohnbauflächen

Im Baugebiet soll die Realisierung von etwa 40 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von 8 kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Daher werden alle Baugrundstücke als Wohnbaufläche dargestellt

Parallel zu dieser 108. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“ aufgestellt, in dem die Darstellungen konkretisiert werden.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird über den II. Koppelweg erschlossen. Diese Straße weist im betroffenen Abschnitt nach aktuellen Zählungen eine Verkehrsfrequenz von ca. 3.750 Fahrzeugen pro Tag auf. Im Rahmen einer Prognosebelastung für 2025 wird erwartet, dass sich noch eine geringfügige Zunahme um etwa 200 KFZ/Tag ergibt.

Etwas höher sind die ermittelten bzw. prognostizierten Belastungen im östlichen Abschnitt zwischen der Adam-Riese-Straße und der Einmündung zur K 114 (mit 4.500 bzw. 4.750 KFZ/Tag).

Mit der Erschließung des neuen Wohngebietes wird ein Verkehrsaufkommen von etwa 550 KFZ/Tag erwartet. Am II. Koppelweg wird sich diese Steigerung zu annähernd gleichen Anteilen auf die Straßenabschnitte östlich und westlich der geplanten Einmündung verteilen. Damit wird sich die Verkehrsfrequenz im betroffenen Bereich südlich der Adam-Riese-Schule auf 4.200 - 4.250 KFZ/Tag erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung um etwa 7 % im Vergleich zum Prognosewert für 2025.

Im Ergebnis ist somit lediglich eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten, die im Rahmen des bestehenden Ausbauzustandes noch vertretbar ist. Eine eventuelle Verbreiterung des II. Koppelweges ist vor diesem Hintergrund nicht ratsam.

Dennoch soll die Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden, indem der Geh- und Radweg südlich des II. Koppelweges in Richtung Osten bis zur K 114 verlängert wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird im Bebauungsplan geregelt.

3. Grünflächen / Waldflächen

Im Südosten befindet sich eine Waldfläche in dem Plangebiet. Im RROP ist diese Fläche als Vorbehaltsfläche für Wald dargestellt.

Die Waldflächen sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, der Naherholung und ihrer Bedeutung für den Arten- und Naturschutz weitgehend erhalten bleiben. Daher ist eine Übertragung dieser Flächen an die Stadt Gifhorn vorgesehen. Die Lage in direkter Nachbarschaft zur künftigen Wohnbebauung wird eine entsprechende Funktion als Wohnumfeld mit sich bringen.

Im Osten und Norden des Plangebietes sind Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz notwendig, um eine angemessene Wohnruhe trotz der benachbarten Osttangente (Kreisstraße 114) zu ermöglichen. Hierzu soll ein Lärmschutzwall errichtet werden, der die Anforderungen des Schallschutzes mit Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang bringen soll. Die Fläche des Walls ist als Grünfläche dargestellt worden.

4. Landwirtschaft

Die vorgesehene Erschließung des neuen Baugebietes hat einen entsprechenden Verlust landwirtschaftlicher Betriebsflächen zur Folge. Die betreffenden Flächen sind bereits an einen Erschließungsträger veräußert worden, so dass sich der Eigentümer bzw. der Pächter auf die Planung einstellen konnte.

Die im Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch vorhandene Waldflächen abgegrenzt, so dass eine Staubentwicklung auf das Plangebiet nur eingeschränkt zu befürchten ist.

Dennoch können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Geräusche und Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Diese sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

5. Ver- und Entsorgung

Im Osten des Plangebietes ist eine Gastransportleitung der avacon (GTL 0000227 (Großburgwedel – Gifhorn)) verlegt. Es handelt sich dabei um eine Gashochdruckleitung DN 200/ PN 70. Der Schutzstreifen dieser Leitung hat eine Breite von 10 m, je zur Hälfte von der Leitungsmittle nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb dieses Streifens sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder den Bestand der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Um die geplante Wohnbebauung vor den Immissionen durch den Verkehr auf der angrenzenden K 114 zu schützen, ist es erforderlich in dem Bereich der Gasleitung einen Lärmschutzwall zu errichten. Eine Überbauung der Gasleitung ist jedoch ohne statische Prüfung nicht möglich. Eine entsprechende Berechnung hat ergeben, dass die Errichtung des Lärmschutzwalls über der Gashochdruckleitung zulässig ist.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Da das Gebiet bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzt war, liegen der Stadt Gifhorn keine Anhaltspunkte für eventuelle Altlasten oder für gewerbliche Altstandorte vor.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor; grundsätzlich kann dies aber nicht ausgeschlossen werden.

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), das den Kampfmittelbeseitigungsdienst von der Zentralen Polizeidirektion Hannover übernommen hat, teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

Dennoch sollten Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hannover,
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Marienstraße 34
30171 Hannover
Tel. 0511-106-3000
Fax 0511- 106-3095
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

Immissionsschutz:

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 114, die im Streckenabschnitt zwischen der Bundesstraße 188 und der Einmündung der Wolfsburger Straße auch als Osttangente bezeichnet wird. Die Verkehrsgeräusche, die hier entstehen, machen geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um das angestrebte Wohngebiet verwirklichen zu können. Es ist beabsichtigt, einen Lärmschutzwall mit einer entsprechenden Bepflanzung zu realisieren, um die Belange des Immissionsschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes miteinander in Einklang zu bringen. Auch für den II. Koppelweg, der eine Funktion als innerörtliche Hauptverkehrsstraße hat, wurde eine Ermittlung der Lärmsituation erforderlich. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittelmarkt, durch den gewerbliche Schallemissionen (Kundenfahrzeuge, Anlieferung) entstehen.

Dafür werden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“, der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, die die konkreten Schallschutzmaßnahmen regeln.

7. Sonstige Hinweise

Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Richtfunktrasse Nr. 839

Über dem nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde in der Vergangenheit eine Richtfunktrasse betrieben, die zurzeit jedoch nicht genutzt wird. Es ist jedoch möglich, dass diese Trasse zu einem späteren Zeitpunkt reaktiviert wird. Deshalb wird vorsorglich ein nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen wird hier bei etwa 74 m über NN liegen. Für die in einem Wohngebiet üblichen Gebäudehöhen ergeben sich daraus jedoch keine

Einschränkungen, da die Geländehöhe im betroffenen Teil des Plangebietes lediglich bei etwa 54,5 m über NN liegt.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Stadt Gifhorn, unmittelbar an der Osttangente und am II. Koppelweg. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7,9 Hektar. Aktuell wird sie überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die etwa 6,5 Hektar große Fläche Ackerfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der übrige Teil wird als Wald bewirtschaftet und ist entsprechend als „Fläche für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellung „Wohnbaufläche“ statt „Fläche für die Landwirtschaft“. Ein Geländestreifen an der Osttangente und teilweise am II. Koppelweg wird für einen Lärmschutzwall als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Mit der dargestellten Wohnbaufläche wird ein Bebauungsplan für ein neues Wohnbaugebiet vorbereitet. Geplant sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser.

Die Darstellung „Wald“ wird für die Forstfläche im Plangebiet unverändert aus dem zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

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

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

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

Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) stellt die Erhaltung des Waldes in den Vordergrund und begründet es in § 1 mit

- seinem wirtschaftlichen Nutzen (Nutzfunktion),
- seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion) und
- seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion).

Dieser Vorgabe wird im Plangebiet dadurch nachgekommen, dass der vorhandene Wald planungsrechtlich als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt wird.

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

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

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

Für das Plangebiet „II. Koppelweg / Osttangente“ sind Lärmimmissionen, die vom Kraftfahrzeugverkehr auf den angrenzenden Verkehrswegen ausgehen, von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) wird der Waldfläche im Plangebiet eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Die gleiche Bewertung erhält eine Grünlandfläche, die zum damaligen Bewertungszeitpunkt noch vorhanden war, aber aktuell als Ackerland genutzt wird. Der übrige Planbereich hat eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich dabei um die beiden unteren Stufen einer vierteiligen Bewertungsskala.

Zur Pflege- und Entwicklung des Bereiches wird der Erhalt der Grünlandnutzung vorgeschlagen. Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor und sind für das Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1994) bestätigt die naturschutzfachlichen Bewertungen des Rahmenplanes. Es wird dabei von einer mittleren Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ausgegangen. Diese Bewertung nach einer 4-stufigen Skala von gering über mittel, hoch und sehr hoch wurde sowohl für die heute noch vorhandene Waldfläche als auch für das damals noch vorhandene Grünland getroffen.

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes ist zur umweltgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung der Hinweis aufgenommen, dass die Osttangente die Siedlungsbegrenzung darstellen soll. In dieser Hinsicht steht die Bauleitplanung mit der Empfehlung des Landschaftsplanes im Einklang.

Als Maßnahme für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft sind der Erhalt und die Ergänzung von Grünbeständen vermerkt.

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

Nach dem Forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig - Waldfunktionskarte - hat die Waldfläche im Plangebiet eine besondere Schutzfunktion für das Klima (Gewichtsstufe II).

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 § 1 Abs. 6 Nr. 7

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

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung

vorgegeben sind.

Europäische Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaften zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität oder sonstige umweltbezogenen Pläne liegen ebenfalls nicht vor.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wurden geprüft, entsprechende Maßnahmen wurden aus wirtschaftlichen Gründen jedoch verworfen. Gleichwohl wird auf der Ebene des Bebauungsplanes darauf zu achten sein, dass private Initiativen möglich bleiben.

Da die vorgenannten Umweltbelange nicht betroffen sind, werden sie hier auch nicht weiter behandelt.

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 anderen Schutzgüter und Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

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

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden durch mehrere Kartierdurchgänge zwischen März und Oktober 2013 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 im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

**Schutzgut Tiere und Pflanzen und
Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

Zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ hat die GbR Biodata, Braunschweig im Dezember 2013 einen Fachbeitrag „Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bezüglich Biotope und Arten“ ausgearbeitet. Zudem werden in diesem Fachbeitrag Fragestellungen des besonderen Artenschutzes untersucht und beurteilt. Dem Nachfolgenden liegt dieser Fachbeitrag gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst zu Grunde. Der gesamte Fachbeitrag ist bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung, einzusehen.

Bestandsaufnahme

Biotoptypen

Das B-Plangebiet wird gegenwärtig zum überwiegenden Teil von zwei Ackerschlägen eingenommen, die in konventionell-intensiver Weise bewirtschaftet werden. Zwischen den beiden Parzellen verläuft ein kaum befestigter Wirtschaftsweg, der mit einer artenarmen „Halbruderalen Gras- und Staudenflur“ bewachsen ist. Der Weg endet im Süden an einer Brachfläche, auf der eine ältere, seit längerem nicht mehr genutzte Feldscheune steht. Die Brachfläche wird mehrheitlich gleichfalls von einer „Halbruderalen Gras- und Staudenflur“ eingenommen. An den Außenrändern und nahe der Scheune sind verschiedentlich Sträucher und Bäume aufgekommen bzw. breiten sich Brombeergestrüppe und artenarme Brennesselfluren aus.

Im Süden des Plangebietes schließt ein kleiner Wald an, der der niedersächsischen Systematik folgend dem Biotoptyp »Eichenmischwald feuchter Sandböden« zugeordnet werden kann, auch wenn bewirtschaftungsbedingt die Eiche im Bestand stark zurückgedrängt ist und Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) gegenwärtig die Hauptbaumarten darstellen. Einige ältere Stiel-Eichen (*Quercus robur*) finden sich vorrangig am südwestlichen Rand des Bestandes.

Der Wald weist eine relativ reiche Strukturierung mit zwei Baumschichten, einer mäßig dichten Strauchschicht, einer nahezu geschlossenen Krautschicht sowie einer reichen Moosschicht auf. Die Bäume der ersten Baumschicht befinden sich zumeist im schwachen Baumholzstadium.

Im Südosten setzt sich das Waldgebiet in südlicher Richtung über den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes hinaus fort. Eine Teilfläche wird hier von einem geschlossenen Reinbestand aus Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) eingenommen. Auf einer kleinen Aufflichtung breitet sich eine Landreitgrasflur aus. Über eine schmale

Baumreihe entlang eines – in der Regel trockenen – Grabens besteht weiterhin Anschluss an einen Waldstreifen südwestlich des B-Plangebietes.

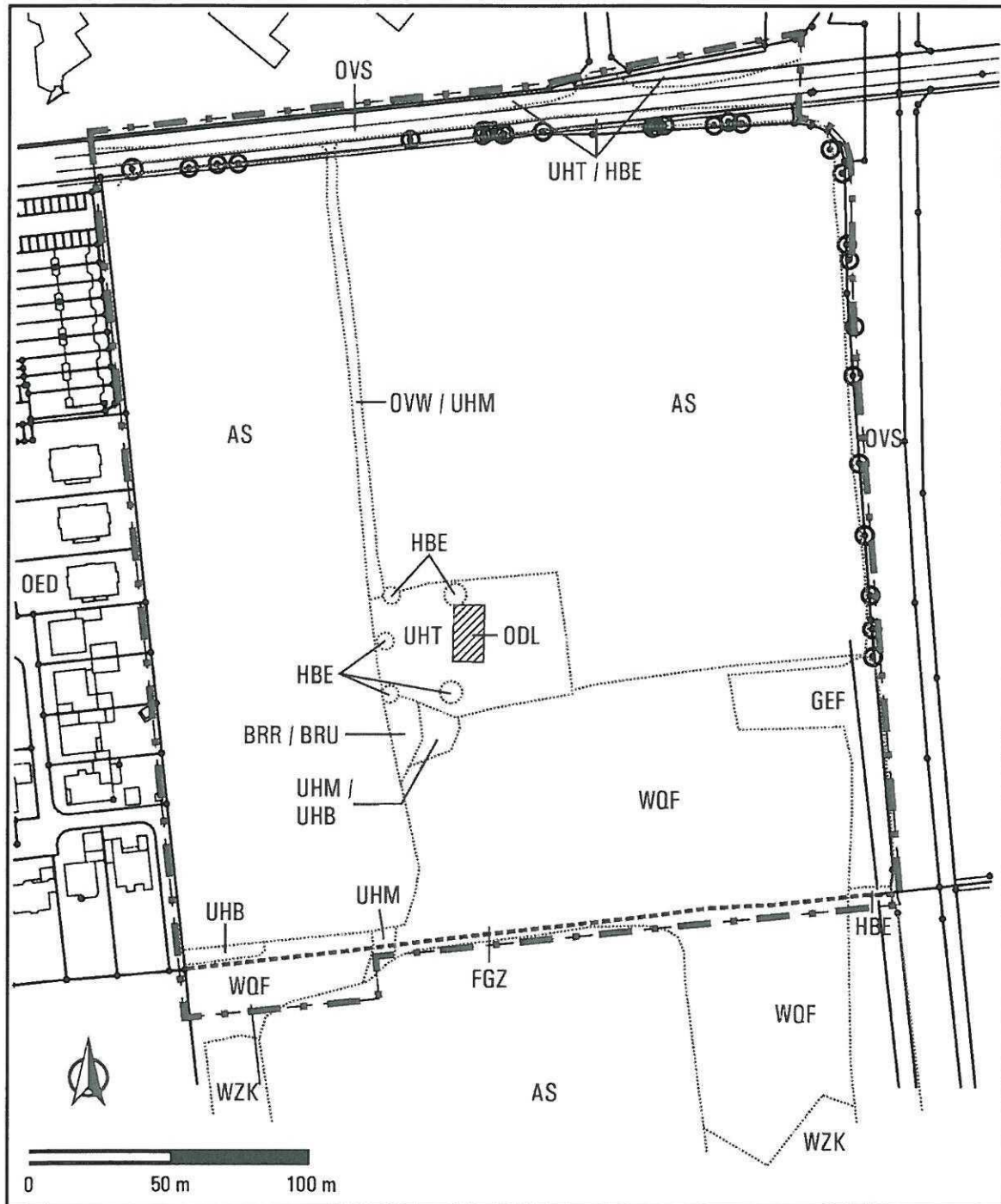
An der Ostseite grenzt an den Wald ein bis an die Kreisstraße reichender Streifen mit einem „Sonstigen feuchten Extensivgrünland“ an, das augenscheinlich als Mähwiese genutzt wird. Diese insgesamt eher artenarme Wiese ragt an ihrem nördlichen Ende ein Stück weit in den Wald hinein.

Den nördlichen und östlichen Rand des B-Plangebietes bildet ein Brachestreifen, der mit einer „Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte“ sowie einzeln oder in kleinen Gruppen stehenden, meist jüngeren Laubbäumen bewachsen ist.

Eine schematische Darstellung der Biotoptypen ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Abb. 1: Biotoptypen im Bereich des Plangebietes

AS = Sandacker; BRR / BRU = Komplex aus Brombeergestrüpp und Ruderalgebüsch; FGZ = Sonstiger Graben; GEF = Sonstiges feuchtes Extensivgrünland; HBE = Einzelbaum / Baumgruppe; ODL = Feldscheune; OED = Verdichtetes Einzelhausgebiet; OVS = Straße; OVV = Weg; UHB = Artenarme Brennnesselflur; UHM = Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte; UHT = Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte; WQF = Eichenmischwald feuchter Sandböden; WZK = Kiefernforst.



Der Mehrzahl der aufgenommenen Biotopen kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Wertstufe 2). Eine hohe Wertstufe erlangt lediglich der Eichenmischwald feuchter Sandböden (Wertstufe 1). Dem Sandacker wird die niedrigste Wertstufe 3 zugeordnet, da eine typische Ackerbegleitflora fehlt. Ebenfalls von geringer Bedeutung sind vor allem anthropogen stark überformte Biotoptypen wie der Graben und die artenarme Brennesselflur.

Bei Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen entfällt die Angabe einer allgemeinen Wertstufe. Bei ihnen wird eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Generell gilt dabei, dass der naturschutzfachliche Wert mit dem Alter eines Bestandes zunimmt und eine Wiederherstellung schwieriger wird. Außerhalb des Waldes stehende Bäume im Plangebiet besitzen fast ausnahmslos ein Alter von weniger als 80 Jahre, so dass ihr Wert die mittlere Stufe kaum erreicht.

Angaben zur Wertstufe sind für die vegetationsbestimmten Biotoptypen im Plangebiet in nachstehender Tabelle zusammengestellt.

Tab. 1: Bedeutung der Biotoptypen für den Naturhaushalt

Biotoptyp	Code	Wertstufe
Sandacker	AS	3
Brombeergestrüpp	BRR	2
Ruderalgebüsch	BRU	2
Sonstiger Graben	FGZ	3
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	GEF	2
Einzelbaum / Baumgruppe	HBE	E
Artenarme Brennesselflur	UHB	3
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	UHT	2
Eichenmischwald feuchter Sandböden	WQF	1
Kiefernforst	WZK	2

Keiner der aufgenommenen Biotoptypen unterliegt dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG; ebenso erfüllen sie nicht die Voraussetzungen zur Einstufung als »Geschützter Landschaftsbestandteil« nach § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG.

Farn- und Blütenpflanzenarten

Gesetzlich geschützte bzw. landesweit gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Auch dem NLWKN, Geschäftsbereich Naturschutz, liegen keine Angaben über entsprechende Wuchsstellen vor (Datenauswertung: 23.10.2013). Entsprechend der aktuellen Biotopausstattung resp.

Nutzungssituation sind dauerhafte Vorkommen solcher Sippen allenfalls im bewaldeten Bereich zu erwarten.

Entsprechend der Nutzungssituation zeigt sich das Plangebiet als floristisch verarmt. Flächen mit nicht oder wenig beeinflusstem Bewuchs sind nur noch in geringer Zahl und Ausdehnung vorhanden. Sie weisen z. T. merkliche anthropogene Störungen auf. Die überwiegende Mehrzahl der nachgewiesenen, wild wachsenden Farn- und Blütenpflanzen gelten landes- wie bundesweit als häufig und weit verbreitet.

Fledermäuse

Das Artenspektrum im Untersuchungsgebiet umfasst im Kartierzeitraum fünf Fledermausarten, die den betrachteten Landschaftsausschnitt in unterschiedlicher Anzahl und Intensität genutzt haben (s. nachstehende Tabelle). Innerhalb der Scheune sind ausschließlich Rufe der Fransenfledermaus registriert worden. Für diese Art ist der Nachweis einer Wochenstube erbracht worden. Bei der Ausflugskontrolle Anfang Juli sind zwischen 10 und 20 Tiere beobachtet worden, die nach kurzzeitigem Schwärmen in der Scheune ausflogen und nach Süden in Richtung Wald abflogen. Damit kommt auch dem Wald eine besondere Funktion als quartiernahes Jagdhabitat bzw. Leitstruktur (Flugroute) zu.

Aufgrund von Nachweisen bis in den September hinein und des vorhandenen Quartierpotenzials kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Feldscheune für einzelne Tiere der Art auch ein Winterquartier darstellt.

Tab. 2: Artnachweise und Aktivitätsspektrum bei Fledermäusen im Untersuchungsgebiet.

MBh = Maximale Beobachtungshäufigkeiten pro Stunde:

1 = Einzelkontakt; 2 = 2–5 Kontakte; 3 = 6–10 Kontakte;

Aktivitätsdichte:

0 Kontakte = keine Aktivität, 1 – 5 Kontakte = gering, 6 – 10 Kontakte = mittel

Art	MBh	Aktivitätsdichte	Quartier
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	3	mittel	Wochenstube ca. 10 - 20 Tiere
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	1	gering	kein Fund
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	gering	kein Fund
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	2	gering	kein Fund
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	1	gering	kein Fund

Hinsichtlich der Jagdraumnutzung dominieren im Untersuchungsgebiet Zwerg- und Breitflügelfledermaus, die beide stetig nachgewiesen worden sind. Aufgrund des frühen Auftretens der Breitflügelfledermäuse ist von einem unweit vom Plangebiet befindlichen Quartier auszugehen. Von der Rauhautfledermaus und vom Großen Abendsegler liegt nur je eine Beobachtung aus dem August vor. Letztgenannte Art sowie die Zwergfledermaus sind in 2011 in geringer Abundanz im Bereich »Großer Kamp« ca. 1,2 km westlich des Plangebietes im Überflug erfasst worden. Vom Westrand des Eyßelgeheges liegen aus dem gleichen Jahr Nachweise von Fransen-, Zwerg- und Breitflügelfledermaus vor (eigene Untersuchung). Somit können zumindest für diese vier Arten beständige lokale Populationen definiert werden.

Alle heimischen Fledermausarten sind nach dem BNatSchG streng geschützt. Einbezogen in den Schutz sind ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten, die damit – formell – gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert sind. Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten sind zudem im Anhang IV der EU FFH-Richtlinie gelistet und gelten danach als »streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse«.

Wochenstuben stellen das Zentrum eines lokalen Bestandes einer Fledermausart dar und sind daher von herausragender Bedeutung für dessen Erhalt. Mit dem Nachweis einer Wochenstube der Fransenfledermaus erreicht der untersuchte Landschaftsausschnitt eine besondere Bedeutung als Fledermaus-Lebensraum. In diesem Zusammenhang kommt dem kleinen bewaldeten Bereich eine spezielle Funktion zu als quartiernahes Jagdhabitat für die Fransenfledermaus sowie als Leitlinie zwischen Quartier und entfernter liegenden Jagdgebieten, die sich u. a. im Bereich Eyßelgehege befinden.

Als Jagdlebensraum für die übrigen Arten hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung. Für die stetig auftretenden Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind v. a. die Randbereiche von Gehölzen von besonderer Relevanz. Sie gilt es zu erhalten und z. B. durch Anlage blütenreicher Säume in ihrer Funktion als Jagdhabitat weiter zu entwickeln.

Brutvögel

Insgesamt sind 33 Vogelarten nachgewiesen worden, von denen 24 als Brutvögel des Kartiergebietes eingestuft werden können. Bei neun Arten handelt es sich um Gastvögel, die entweder auf dem Durchzug oder während der Brutzeit den betrachteten Landschaftsausschnitt als Rast- und Nahrungsraum nutzten. Eine vollständige Übersicht zu den Nachweisen der einzelnen Arten findet sich in nachfolgender Aufstellung.

Im Untersuchungsgebiet in 2013 nachgewiesene Vogelarten:

Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>
Mauersegler	<i>Apus apus</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>

Horste streng geschützter Arten oder Großhöhlen von Spechten sind nicht gesichtet worden. Zahlreiche Gewölfefunde in der im Plangebiet befindlichen Feldscheune stützen die Aussage des Bewirtschafters, dass das Gebäude in zurückliegenden Jahren von der Schleiereule als Schlafplatz und Jagdhabitat genutzt worden ist.

Trotz einer relativ hohen Anzahl an Brutvögeln kommt dem Plangebiet als Lebensraum für Brutvögel eine nachrangige Bedeutung zu, da fast ausschließlich häufige und weit verbreitete Arten das Gebiet besiedeln. Wertgebend sind lediglich die Vorkommen von Baumpieper und Schafstelze. Bedeutsam ist zudem die Funktion der Feldscheune als Teilhabitat der artenschutzrechtlich streng geschützten Schleiereule. Allerdings übernimmt das Gebiet eine Funktion als Nahrungshabitat für die Brutvögel benachbarter Siedlungsbereiche.

Andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten

Konkrete Angaben über beständige Vorkommen weiterer Tierarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, z. B. aus der Gruppe der Kriechtiere oder Lurche, liegen nicht vor. Im Rahmen eigener Untersuchungen (s. o.) sind weitere gesetzlich geschützte Tierarten nicht gesichtet worden. Nach aktueller Datenlage kommt dem Plangebiet daher eine geringe Bedeutung bezüglich weiterer gesetzlich geschützter Tierarten zu.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Biotopausstattung und Nutzungssituation im Plangebiet. Anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Brachestadien werden eine Wohnbebauung mit Gärten sowie Erschließungsstraßen und PKW-Stellflächen treten. Die Feldscheune wird vollständig abgetragen, deren unmittelbares Umfeld mit ruderal überprägter Vegetation weicht gleichfalls einer Einfamilienhaus-Bebauung mit Hausgärten.

Keine grundlegenden Veränderungen sind hingegen bei dem bewaldeten Bereich vorgesehen.

Einhergehend mit dem skizzierten Wandel in der Biotopausstattung kommt es zu merklichen Verschiebungen im Tierartenbestand. Verloren gehen zum einen Brut- und Nahrungshabitate für diverse Vogelarten; Offenlandarten werden vollständig aus dem Gebiet verdrängt. Je nach Ausprägung der neu anzulegenden Gärten werden sich in nicht prognostizierbarer Zahl Vogelarten der Siedlungsbereiche einstellen. Weiterhin ist von einer Verarmung der Fledermausfauna auszugehen, insbesondere da die bestehende Quartiermöglichkeit entfällt.

Ein prinzipiell denkbarer Erhalt der Feldscheune ist nach städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Da auch der bauliche Zustand des Gebäudes (im Herbst 2013) die hohe Bedeutung als Tierlebensraum nicht mehr gewährleisten kann, ist der Neuanlage spezifischer Habitatelemente zur Stützung der lokalen Population der Vorzug zu geben (s. u.).

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem vollständigen Verlust folgender Biotope innerhalb des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes:

- Sandacker
- Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- Artenarme Brennesselflur (vor dem nordwestlichen Waldrand)
- Ruderalgebüsch und Brombeergestrüpp (dem Wald vorgelagert)

Ein kleiner Abschnitt des Grünlandes am Ostrand des B-Plangebietes wird mit dem Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße 114 überbaut.

Gesetzlich geschützte bzw. landesweit bestandsbedrohte Farn- und Blütenpflanzen werden nach Datenlage vom Vorhaben nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Tierarten resultiert zum einen aus der Umgestaltung von Biotopen resp. dem Verlust spezifischer Habitatelemente (hier: Abriss der Feldscheune). Zudem ist in Zukunft vermehrt von Störungen auszugehen, welche durch Erholungssuchende, Hundeführer etc. ausgelöst werden. Allerdings liegt durch die benachbarten Siedlungen bereits eine gewisse Vorbelastung vor, so dass diesbezüglich gegenwärtig nicht von einem erheblichen Eingriff im Sinne des Gesetzes ausgegangen wird. Dementsprechend wird akkordiert, dass das Revier des Baumpiepers im vom Vorhaben nicht direkt betroffenen Südteil des Waldes bestehen bleibt.

Nach den Kartierergebnissen ergeben sich voraussichtlich folgende Eingriffstatbestände bezüglich gesetzlich geschützter Tierarten:

1. Verlust des Brutplatzes für ein Schafstelzen-Brutpaar durch Umwandlung der Ackerflächen.
2. Verlust eines Schlafplatzes und witterungsunabhängigen Nahrungshabitats der Schleiereule durch Abriss der Feldscheune.
3. Verlust von Quartiermöglichkeiten (einschließlich Ausbildung einer Wochenstube) für Fledermäuse durch Abriss der Feldscheune.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Fledermäuse

Als Quartier mit Wochenstube stellt die Feldscheune eine Fortpflanzungsstätte der Fransenfledermaus und damit einer streng geschützten Art dar. Nach den einschlägigen Rechtsbestimmungen ist es verboten, derartige Lebensstätten zu zerstören. Im konkreten Fall ist ein Abriss ohne weiteres nicht zulässig. Nach einer worst-case-Annahme fungiert die Feldscheune weiterhin als (potenzielles) Winterquartier der Fransenfledermaus und unterliegt somit als Ruhestätte der Art ebenfalls dem gesetzlichen Schutz.

Brutvögel

Alljährlich genutzte Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln im Einwirkungsbereich des Eingriffes wurden nicht festgestellt, die übrigen Nester etc. fallen außerhalb der Brutzeit nicht unter das Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG, da diese in der Regel alljährlich neu angelegt werden.

Bei den Brutvögeln ist allerdings auf diejenigen Arten abzuheben, die nicht in der Lage sind, auf andere Bereiche auszuweichen, da z. B. deren Lebensraumkapazität bereits erschöpft ist bzw. die an spezielle Lebensräume angepasst sind.

Von den Arten, die an spezielle Lebensräume angepasst sind, sind nach den Kartierergebnissen Baumpieper und Schafstelze zu nennen. Während der Baumpieper am südlichen Rand des Feldgehölzes sein Revier hat und daher von

keiner direkten Beeinträchtigung durch das Baugebiet ausgegangen wird, ist bei der Schafstelze als Bewohner offener Agrarlandschaften von einem Revierverlust im Zuge der Bebauung auszugehen, der ebenfalls über vorgezogene Maßnahmen auszugleichen ist (s. u.).

Der Abriss der Scheune bedeutet weiterhin den Verlust eines Habitatelements der Schleiereule; Gewölfefunde und Aussagen des Bewirtschafters belegen eine entsprechende Nutzung. Inwiefern in der Scheune eine Brut stattgefunden hat, kann nicht beurteilt werden, doch wird zumindest von einem stetig genutzten Tagesschlafplatz bzw. von einem Nahrungshabitat bei hoher Schneelage ausgegangen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Nach den einschlägigen Rechtsbestimmungen zwingend erforderlich ist es, vor dem Abbruch der Feldscheune (geplant für das Frühjahr 2014) den Nachweis zu erbringen, dass diese nicht mehr / noch nicht wieder von Fledermäusen bzw. Vögeln (Schleiereule) genutzt wird.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Beim Schutzgut »Tiere und Pflanzen« liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wenn die Bedeutung von Biototypen für den Naturhaushalt um eine oder mehrere Stufen absinkt. Damit fällt die Umwandlung der Ackerflächen nicht unter den Eingriffstatbestand, zumal auch die Funktion als Bruthabitat bei Vorkommen einer einzigen Brutvogelart keine besondere Bedeutung begründet.

Als Eingriff in Biotopbestände sind voraussichtlich zu erwarten

- der Verlust von halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte
- der Verlust eines Biotopkomplexes aus halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte und artenarmer Brennesselflur
- der Verlust eines Biotopkomplexes aus Ruderalgebüsch und Brombeergestrüpp
- der Verlust von „Sonstigem feuchten Extensivgrünland“

Verlorengehende Biotope der Wertstufe 2 nehmen somit zusammen eine Fläche von rund 4.500 m² ein. Diesen Biotopen bzw. Biotopkomplexen wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturhaushalt zugesprochen. Im Vergleich zur geplanten Nutzung als Wohnbaufläche oder Verkehrsfläche mit der Wertstufe 3 entsteht eine Absenkung der Bedeutung um eine Stufe. Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ soll für diesen Fall ein Flächenansatz von 1 : 1 als Ausgleich herangezogen werden.

Der Kompensationsbedarf kann dadurch ausgeglichen, dass

- auf dem vorgesehenen Lärmschutzwall entlang der K 114 bzw. des II. Koppelweges eine halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte entwickelt wird,
- auf der Ebene des Bebauungsplanes weitere Grünflächen festgesetzt werden, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen,
- außerhalb des Plangebietes im sogenannten Ausgleichsflächenpool Wilsche oder anderswo geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind diese Maßnahmen festzusetzen oder vertraglich nach § 11 BauGB zu vereinbaren.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Artenschutzrechtlich fällt der geplante Abriss der Feldscheune unter die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und wäre folglich unzulässig. Für Vorhaben, die nach einem Bebauungsplan zulässig sind, gelten jedoch besondere Regelungen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). In diesem Fall gilt das Verbot der Zerstörung der Scheune als „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ nicht, wenn

„... die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

Diese Voraussetzung wäre hier jedoch nicht gegeben, da ein adäquates Winterquartier für die Fransenfledermaus im räumlichen Zusammenhang nicht vorhanden ist. Für diesen Fall ermöglicht das Naturschutzrecht die Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen, um die vorgenannte Zulässigkeitsvoraussetzung herzustellen.

„Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, um Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Für Fledermäuse können dazu zum Beispiel künstliche Bauwerke zum Ersatz der Scheune als Winterquartier oder die Installation von Fledermauskästen an geeigneter Stelle dienen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Schafstelze wäre eine ausreichend große Ackerfläche als Schwarzbrache dauerhaft zu sichern, um einen Ersatz für den voraussichtlichen Revierverlust anzubieten.

Um die fachgerechte Durchführung und die Funktionalität solcher vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern, ist eine enge Abstimmung und ökologische Baubegleitung mit einem kompetenten Fachbüro erforderlich.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Der Bodenaufbau im Plangebiet ist auf Einwirkungen der Weichsel-Kaltzeit zurückzuführen. Abgelagerte Sande und Flugsande haben in dieser Zeit einen sandigen Unterboden gebildet, auf dem sich im späteren Verlauf ein Niedermoor entwickelt hat. Durch chemisch-physikalische Reaktionen des Bodenkörpers (der Mittel- und Feinsande) mit dem Grundwasser hat sich der Bodentyp eines Gleye / Podsol-Gleye entwickelt.

Aus diesem Aufbau ergeben sich Eigenschaften des Bodens, die besonders für den Wasserkreislauf, das Wasserrückhaltevermögen und die Versickerungsfähigkeit von Bedeutung sind. Einzelheiten sind dem bei der Stadt Gifhorn einsehbaren Gutachten zu entnehmen.

Die Oberbodenschicht der Ackerfläche einschließlich der Ruderalflächen ist durch die landwirtschaftliche Bearbeitung stark überformt, sodass der Wert des Bodens von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturhaushalt ist. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist gering, allerdings wird sie durch Kulturmaßnahmen und Anbaumethoden erheblich gesteigert.

Für die Grundwasserneubildung und die Niederschlagswasserrückhaltung hat der Boden ebenfalls eine allgemeine Bedeutung.

Der Oberboden der Waldfläche ist vergleichsweise ungestört, da die Waldbewirtschaftung auf dem anmoorigen Boden ohne tiefgreifende Maßnahmen ausgeführt wurde (Wertstufe 1).

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

Die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche erfolgt mangels Alternativen im Nahbereich der Stadt Gifhorn. Die Fläche wurde vom Vorhabenträger erworben und soll nun aus wirtschaftlichen Gründen zu einer Wohnbebauung entwickelt werden.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens durch Straßenverkehrsflächen und Wohngebäude führt im neuen Baugebiet zwangsläufig zu einem Verlust an Boden. Hauptsächlich ist der Ackerboden betroffen, im geringeren Maße auch die randständigen Ruderalflächen. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3), sodass ein Wertverlust von einer Stufe eintritt.

Der voraussichtliche Bodenverlust im gesamten Plangebiet wird durch die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes bestimmt und wird voraussichtlich etwa 31.000 m² betragen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Mit der Ausweisung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen wurden die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl jedoch auf das notwendige Maß beschränkt.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Grundsätzlich sollen Bodenverluste - entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des ehemaligen NLÖ - über die Bodenrückgewinnung durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Brachflächen oder Ruderalfluren hergestellt werden. Dabei soll das Verhältnis von Bodenverlust zur Ausgleichsfläche 1 : 0,5 betragen, soweit es sich um Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt.

Im Änderungsbereich werden voraussichtlich Flächen für den Ausgleich nicht oder in einem nicht ausreichenden Maß zur Verfügung stehen. Hilfsweise soll dann der Ausgleich außerhalb des Plangebietes im Ausgleichsflächenpool Wilsche stattfinden.

Der Ausgleichsflächenpool befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes nordwestlich von Wilsche. In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ausgleichsflächenpool planungsrechtlich dargestellt und erläutert. Das Konzept ist auf die Entwicklung des Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide ausgerichtet. Dieser Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den dort vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden.

Mit diesen bodenvorbereitenden Maßnahmen und einer anschließenden Entwicklungspflege wird eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe erzielt und der Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen im Plangebiet hergestellt.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Grundwasser:

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist durch die Trennung des Grundwasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die quartären drenthestadialen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unterhalb der bis zu 15 m mächtigen Sande liegt die Drenthe

Hauptmoräne mit einer Mächtigkeit von max. 20 m und bildet die trennende Einheit zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter.

Die Grundwasserstockwerke sind durch sandig-kiesige Lockersedimente aufgebaut und durch geringdurchlässige Grundmoränenablagerungen mit hohem Ton- und Schluffanteil getrennt. Das untere Grundwasserstockwerk ist das Entnahmestockwerk für die Trinkwassergewinnung.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Fähigkeit des Bodens zur Wasserrückhaltung und zur Grundwasserneubildung im Plangebiet als gering bzw. sehr gering bewertet. Auf den Erhalt der hohen Schutzfunktion von Waldflächen für das Retentionsvermögen wird hingewiesen. Im Siedlungsbereich werden Maßnahmen zur Förderung der Oberflächenwasserversickerung allgemein empfohlen.

Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, 2013, eine Baugrunduntersuchung und eine Ermittlung der Grundwasserstände durchgeführt. In seinem Bericht kommt das Ing.-Büro zu dem Ergebnis, dass die Bedingungen für eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA - A 138 vorliegen und technisch bei einer Aufhöhung des Geländes zur Erhaltung des erforderlichen Sickerraumes möglich ist (siehe auch Schutzgut Boden).

Oberflächengewässer:

Am südlichen Rand des Plangebietes durchläuft eine Grabenmulde das Waldstück von Ost nach West. Die Mulde führt in der Regel kein Wasser und hat im übergeordneten Entwässerungssystem keine Bedeutung. Andere Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung von voraussichtlich rd. 31.000 m² Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper für die Grundwasserneubildung mit seiner Filterfunktion aus.

Die Grabenmulde ist von der Planung nicht betroffen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im östlichen Bereich des Baugebietes eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen obligatorisch festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird erreicht, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück bleiben.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

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

Aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsraum liegt ein Freilandklima vor, das durch eine starke Amplitude der Temperaturen im Tagesgang und nächtlicher Abkühlung geprägt ist. Die klimatischen Ausgleichsleistungen und Frischlufttransporte sind aufgrund der fehlenden Reliefenergie jedoch gering. Nennenswerte Kaltluftbewegungen im Austausch mit thermisch belasteten Stadtgebieten finden nicht statt.

Der südlich an die Ackerfläche angrenzende Wald hat nach dem forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig - Waldfunktionskarte - eine besondere Schutzfunktion für das Klima (Gewichtsstufe II). Wälder mit dieser Funktionszuweisung sollen erhalten und als Dauerwald bewirtschaftet werden.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die landwirtschaftliche Nutzung, den südlich gelegenen Wald, den baumgesäumten II. Koppelweg und die angrenzende Wohnbebauung geprägt und gegliedert. Im Bereich südwestlich der Einmündung II. Koppelweg / Osttangente und im Randbereich vor dem Waldstück stehen einige markante Einzelbäume. Diese Strukturierung mit den verschiedenen Landschaftselementen führt zu einem harmonischen Gesamteindruck eines randständigen Siedlungsbereiches.

Störend wirkt die nahe und vielbefahrene Osttangente und der nur schwach eingegrünte Siedlungsrand der westlich benachbarten Bebauung.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt einer Ackerfläche werden Ein- und Mehrfamilienhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen entstehen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist vorgesehen, Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen zu treffen.

Der erforderliche Lärmschutzwall wird auf seiner Nordostseite eine Bepflanzung erhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die o. g. Vorkehrungen vermieden werden.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Innerhalb von landwirtschaftlich intensiv genutzten Räumen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Planungsraum, d.h. im Plangebiet an einer vielbefahrenen Tangente und mit der Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet, ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der agrarischen Kulturlandschaft dominierend.

Demgegenüber steht allerdings die Nachbarschaft zu einem angrenzenden Wald mit einer Vielzahl an Lebensräumen. Zudem bietet auch eine leerstehende Scheune, umgeben von Einzelbäumen und einer Ruderalflur, wertvollen Lebensraum. Insofern gewinnt auch die freie Flur des Ackerlandes als Revier- und Nahrungsbiotop an Bedeutung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch Wohnbebauung wirkt sich daher beeinträchtigend auf das gesamte ökologische Gefüge in diesem Raum aus. Insbesondere die Scheune als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie die umgebenden Freiflächen und der Wald als Jagdrevier mit Relevanz für Fledermäuse, Schleiereule, Schafstelze und weitere Brutvögel unterstreicht die Bedeutung des Raumes auch über die Grenzen des Plangeltungsbereiches hinaus.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die heranrückende Bebauung an den Wald und der Abriss der Feldscheune haben erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zur Folge. Das gesamte Ökosystem Wald-Waldrand-Feldscheune-Freifläche wird nachhaltig gestört.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Ausgleich

Die langfristige Erhaltung des Waldes sowie das Zusammenwirken der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen in Hinblick auf spezielle Arten und Biotop (vergl. Schutzgut Pflanzen und Tiere) können die Auswirkungen der Planung kompensieren. Durch fachgutachtliche Baubegleitung und nachfolgendes Umweltmonitoring soll sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen wirksam werden.

b) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Bestandsaufnahme

Für die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind im Plangebiet die Lärmimmissionen von der angrenzenden Osttangente zu berücksichtigen. Zusätzlich sind auch Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf dem II. Koppelweg und durch einen dort ansässigen Lebensmittelmarkt in die Planung einzubeziehen.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Zur Klärung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde die künftige Belastung im Plangebiet gutachtlich prognostiziert, untersucht und bewertet (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover 2013).

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass im Plangebiet mit Geräuschimmissionen zu rechnen ist, die die einschlägigen Empfehlungen für den Städtebau überschreiten.

Zur Minderung der Lärmeinwirkungen wird im Gutachten der Bau eines 3 m hohen Lärmschutzwalles entlang der Osttangente vorgeschlagen. Als Ergänzung dazu sollen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

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 bestehen zwischen den Lebensräumen „Acker“ und „Wald“, die hier eine zu beachtende Rolle spielen und unter dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ behandelt werden.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind Alternativflächen im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wird der Fläche „II. Koppelweg / Osttangente“ jedoch der Vorzug gegeben, da die Umweltbeeinträchtigungen im Vergleich geringer ausfallen. Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ist die Osttangente als Begrenzung der Siedlungsentwicklung dargestellt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der noch freie Raum zwischen

dem bestehenden Siedlungsrand und der Osttangente für eine Erweiterung nutzbar ist. Die vorliegende Planung kommt dieser Empfehlung nach.

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 zu Grunde. Eine Biotoptypenkartierung und eine Aufnahme der Pflanzen- und Tierarten wurden in der Zeit zwischen März und Oktober 2013 durchgeführt.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, Oktober 2013: Bebauungsplan Nr. 102, „II. Koppelweg / Osttangente“ mit örtlicher Bauvorschrift - Fachbeitrag „Artenschutz“
- Biodata GbR, Braunschweig, November 2013: Bebauungsplan Nr. 102, „II. Koppelweg / Osttangente“ mit örtlicher Bauvorschrift - Fachbeitrag „Artenschutz“ zur geplanten Anlage eines Spielplatzes auf einer derzeitigen Waldfläche
- Biodata GbR, Braunschweig, Januar 2014: Bebauungsplan Nr. 102, II. „Koppelweg / Osttangente“ mit örtlicher Bauvorschrift - Fachbeitrag „Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bezüglich Biotope und Arten“
- bsp Ingenieure, Braunschweig, 2013: Baugebiet „Vor dem Fuchsberg“, 2. Koppelweg, Gifhorn - Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten
- bsp Ingenieure, Braunschweig, 2013: Baugebiet „2. Koppelweg / Osttangente“, Gifhorn - Ermittlung der Grundwasserstände
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover 2013: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Vor dem Fuchsberg“ in Gifhorn

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)

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung des Neubaugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen. Zusätzlich erfolgt eine gutachtliche Baubegleitung und

Kontrolle der Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch ein Fachbüro bis zum Jahr 2019.

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Stadt Gifhorn unmittelbar westlich der Osttangente und südlich des II. Koppelweges. Es umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 79.000 m², von der zurzeit als Ackerland 56.000 m² und als Wald 17.500 m² genutzt werden. Ruderale Strukturen haben einen Flächenanteil von 5.500 m². Mittig im Plangebiet befindet sich eine ungenutzte und teilweise abgängige Feldscheune.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes für etwa 40 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 8 Mehrfamilienhäuser auf einer Wohnbaufläche von rd. 45.500 m².

Der Wald wird im Bestand erhalten und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

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

Prognostizierte Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

- Schutzgut Boden, durch Überbauung und Versiegelung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen, durch Überbauung, Abriss einer Feldscheune und Störung von Lebensräumen heimischer Tierarten

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden).
- Erhalt des Waldes und von bedeutenden Einzelbäumen im Plangebiet.
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles (Orts- und Landschaftsbild)

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Boden

- Nach Möglichkeit im Plangebiet durch Herausnahme von Flächen aus der intensiven Landwirtschaft.
- Anlage einer Zwergstrauchheidenvegetation im sogenannten Ausgleichsflächenpool Wilsche.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Anlage eines Waldsaumes zur Förderung und Verbesserung des Lebensraumes der Avifauna sowie diverser Fledermausarten.
- Bau eines Fledermausbunkers im Waldbereich innerhalb des Plangebietes.
- Ausbringen von Fledermauskästen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.
- Anlage einer Schwarzbrache zur Förderung der Schafstelze.
- Bau eines Nistkastens für die Schleiereule

Gutachtlich wurden Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet und auf Grundlage der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung bewertet. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen

- Bau eines Lärmschutzwalles
- Passiver Lärmschutz an Wohngebäuden

werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung des Neubaugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Zusätzlich erfolgt eine gutachtliche Baubegleitung und Kontrolle der Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch ein Fachbüro.

D) Realisierung der Planung

Die Konkretisierung dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 102 „II.Koppelweg / Osttangente“ mit Örtlicher Bauvorschrift, der parallel zu dieser Änderung aufgestellt wird.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:

Bisherige Nutzung:	
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 56.000 m ²
Fläche für die Forstwirtschaft	ca. 17.500 m ²
Geplante Festsetzungen:	
Wohnbaufläche (W)	53.225 m ²
Fläche für Wald	14.375 m ²
Grünfläche	6.030 m ²

Gifhorn, 27.03.2014

In Vertretung

Lippe
Erster Stadtrat

