URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zur
112. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(III. Koppelweg)

Teilplan 2

Inhalt

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines
1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
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. Art der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Archäologie

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 zurzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Baulandflächen, die während der letzten Jahre im Nordwesten des Stadtgebietes erschlossen wurden, sind weitestgehend ausgeschöpft.

Zur Abschätzung des künftigen Bedarfs wurde das Institut GEWOS beauftragt, eine Wohnungsprognose zu erarbeiten. Ergebnis dieser Studie ist, dass aufgrund der aktuellen Entwicklung in den letzten Jahren in der mittleren Variante ein geringfügiger Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 angenommen wird. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (durch Geburten und Sterbefälle) ist zwar rückläufig, durch Wanderungsgewinne kommt es jedoch zu einer leicht ansteigenden Einwohnerzahl. Darüber hinaus wird die Zahl der Haushalte weiterhin ansteigen, weil sich die durchschnittliche Haushaltsgröße pro Person verringert. Mit der Zahl der Haushalte steigt auch die Zahl der benötigten Wohnungen an.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht dabei nach GEWOS ein Zusatzbedarf von 400 Wohneinheiten bis 2020. Daher ist es weiterhin notwendig, neue Baugebiete zu erschließen. Ein kleiner Teil kann davon zwar innerhalb bestehender Gebiete abgedeckt werden, größtenteils muss dieser Bedarf jedoch durch Ausweisung neuer Baugebiete gesichert werden. Da die Einwohnerzahl im Jahr 2020 den voraussichtlichen Höchststand erreicht, sollten möglichst viele Ein- und Zweifamilienhäuser bereits bis zu diesem Zeitpunkt errichtet werden.

Unter diesen Annahmen soll die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu beitragen, die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu decken.

Rechtsgrundlagen hierfür sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen dem Calberlaher Damm bzw. angrenzender Waldflächen und der Kreisstraße 114, die als östliche Ortsumfahrung der Stadt Gifhorn dient. Die nördliche Begrenzung bildet das Baugebiet II. Koppelweg / Osttangente. Nach Süden wird das Baugebiet durch den III. Koppelweg begrenzt.

Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die als räumlicher Abschluss des Wohngebietes in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wurden.

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 des Plangebietes dargestellt, der westlich angrenzende Wald besitzt dabei eine besondere Schutzfunktion. Die Erhaltung des Waldes innerhalb des Plangebietes soll durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden soll.

Die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Teilflächen, auf denen eine Wohnnutzung entwickelt werden soll, sind im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Insofern sind die kommunalen Planungsziele im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Nähere Einzelheiten werden im Abschnitt B 4 „Belange der Landwirtschaft“ erläutert.

Weiterhin ist im RROP der Verlauf von zwei Ferngasleitungen dargestellt, die am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes verlaufen. Diese Trassen sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu beachten.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind noch die seit 1978 unveränderten Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für die Forstwirtschaft enthalten und soll in „Wohnbaufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ geändert werden. Dabei sollen die östlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes, die bislang als „Fläche für Forstwirtschaft“ dargestellt sind, von einer Bebauung weiterhin frei gehalten werden.

5. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) ist der Calberlaher Damm in diesem Abschnitt, der als Zufahrt zum Plangebiet dient, als verkehrswichtige, innerörtliche Straße dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für den Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung „Am Fuchsberg“ und der Osttangente einen Bereich für Siedlungsentwicklung dar.
Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan besteht für den Geltungsbereich bisher nicht.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Das vorrangige Ziel liegt darin, bedarfsgerecht Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erschließen und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, auszuweisen.

Die Beplanung dieser Fläche zwischen dem Baugebiet „II. Koppelweg / Osttangente“ und dem III. Koppelweg ist aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern zeitnah zu dem angrenzenden Baugebiet vorgesehen.

Im Hinblick auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität soll an die Besonderheiten des benachbarten Wohngebietes „II. Koppelweg / Osttangente“ angeknüpft werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine Verlängerung der Ingeborg-Kreßmann-Straße aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet bis zum Calberlaher Damm vor; weiterhin eine davon abzweigende Ringstraße.

Der im Osten und Westen 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 und der Stadt Gifhorn 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. Art der baulichen Nutzung

a) Wohnbaufläche

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

b) Fläche für Gemeinbedarf

In den im Süden der Stadt Gifhorn vorhandenen Kindertagesstätten sind die Kapazitäten ausgeschöpft, so dass dort keine Betreuungsplätze angeboten werden können. Ausgelöst durch die Bereitstellung weiterer Bauflächen, einen geänderten Betreuungsanspruch der Eltern und

ein veränderter Rechtsanspruch kann der Bedarf der Kitabetreuungsplätze nicht erfüllt werden. Aus diesem Grunde ist im Südosten des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte in der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt worden.

Parallel zu dieser 112. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 105 „III. Koppelweg“ aufgestellt, in dem die Darstellungen konkretisiert werden.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird über den II. Koppelweg und die Verlängerung der Ingeborg-Kreßmann-Straße in dem Baugebiet „II. Koppelweg / Osttangente“ erschlossen. Aufbauend auf einer Analyse der straßenräumlichen Situation und des Kfz.- Verkehrs sind die verkehrlichen Auswirkungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes im südöstlichen Stadtgebietes von der Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover, untersucht worden. Dabei wurde die Erweiterung des Wohngebietes „II. Koppelweg / Osttangente“ nach Süden mit einer Anbindung an den Calberlaher Damm berücksichtigt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen beider Baugebiete vom umgebenden Straßennetz, insbesondere dem II. Koppelweg und dem Calberlaher Damm, sowie von den angrenzenden Knotenpunkten ohne bauliche Maßnahmen aufgenommen werden kann. Zur Erzielung einer optimalen Belastungsverteilung sollte zwischen dem Wohngebiet „II. Koppelweg / Osttangente“ und dem Baugebiet „III. Koppelweg“ eine Straßenverbindung hergestellt werden.

3. Grünflächen

Im Osten und Westen des Plangebietes befinden sich Waldflächen. 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 der 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.

An der Ostgrenze des Plangebietes sind Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz notwendig, um eine angemessene Wohnruhe 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.

Im Südosten des Plangebietes, südlich des vorhandenen Waldes, befindet sich eine Grünlandfläche. Es ist beabsichtigt, diesen Bereich als Außenspielgelände für die Kindertagesstätte zu nutzen.

4. Belange der 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 Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch vorhandene Waldflächen abgegrenzt, so dass eine Staubentwicklung auf das Plangebiet nur eingeschränkt zu befürchten ist. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Plangebietes sind lediglich durch den III. Koppelweg von den Bauflächen getrennt, so dass hier eine Beeinträchtigung durch Staubeinwirkung entstehen kann.
Weiterhin kann 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 Leitungsmitte 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 3,0 m hohen Lärmschutzwall zu errichten. Eine Überbauung der Gasleitung ist jedoch ohne statische Prüfung nicht möglich. Diese ist aufgrund der Unterlagen (Vorentwurf, Querschnitt des Walls (Stand August 2013)) und der Baugrunduntersuchung durch bsp Ingenieure Braunschweig vom 18.03.2013 vom Ingenieurbüro Dr. Veenker, Hannover, bereits für das nördlich angrenzende Baugebiet „II. Koppelweg / Osttangente“ erstellt worden. Aus diesem Gutachten geht hervor, so die Stellungnahme der avacon vom 01.10.2013, dass die Errichtung des Lärmschutzwalls über der Gashochdruckleitung zulässig ist. Die Berechnungen und Untersuchungen haben auch für dieses Baugebiet Gültigkeit.

Im weiteren Verlauf schwenkt die Gashochdruckleitung Großburgwedel – Gifhorn nach Westen ab und verläuft parallel nördlich zum III. Koppelweg. Des Weiteren verläuft parallel nördlich zum III. Koppelweges die Gastransportleitung GTL 0000012 Braunschweig – Wolfsburg. Dabei handelt es sich um eine Gashochdruckleitung DN 100 / PN 25. Der Schutzstreifen hat eine Breite von 8,00 m, je zur Hälfte von der Leitungsmitte nach beiden Seiten gemessen. In diesem Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder den Bestand der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten. Eine Bebauung, auch mit Garagen, Carports oder Nebenanlagen ist nicht zulässig. Ebenso ist die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen unzulässig.
Näheres wird dazu im Bebauungsplan Nr. 105 „III. Koppelweg“ geregelt.

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@lgln.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 bzw. die Kindertagesstätte 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.

Dafür werden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „III. Koppelweg“, der parallel zu dieser Flächennutzugsplanänderung aufgestellt wird, schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, die die konkreten Schallschutzmaßnahmen regeln.

6. 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 Denk-

malpflege 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).

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet der 112. Flächennutzungsplanänderung liegt am Ostrand der Stadt Gifhorn, zwischen der Osttangente und dem Calberlaher Damm und grenzt südlich an den III. Koppelweg und nördlich an das Baugebiet „II. Koppelweg / Osttangente. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 70.600 m² und wird zurzeit landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Planänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Bebauungsplanes für ein Wohnbaugebiet mit etwa 40 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte.

Die einzelnen Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung umfassen folgende Flächengrößen:

Wohnbaufläche	39.890 m²
Fläche für Gemeinbedarf	5.390 m²
Öffentliche Grünfläche	7.650 m²
Fläche für Wald	17.670 m²
Plangebiet gesamt	70.600 m²

Die Waldflächen im Plangebiet sollen nicht in Anspruch genommen werden, sodass die bisherige Darstellung „Fläche für Wald“ unverändert beibehalten wird. Die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ hingegen soll geändert werden in Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche. Die dargestellte Grünfläche entlang der Osttangente ist zur Aufnahme eines Lärmschutzwalles vorgesehen.

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 Wald“ 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.

So sind die in der 16. BImSch-Verordnung genannten Lärmgrenzwerte als Anhaltswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten heranzuziehen. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt in diesem Zusammenhang die DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau –, die ebenso Lärmgrenzwerte für die Abwägung vorgibt

Für das Plangebiet „III. Koppelweg“ 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 den Waldflächen im Plangebiet eine Bedeutung bzw. hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Der übrige Planbereich hat eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Bewertungsskala reicht im Landschaftsrahmenplan über 4 Abstufungen von einer Grundbedeutung bis zu einer sehr hohen Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.

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 bis hohen Bedeutung der Flächen

für das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ausgegangen. Diese Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer 4-stufigen Skala von gering über mittel, hoch bis sehr hoch.

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 von Grünbeständen und die Entwicklung von innerörtlichen Grünverbindungen mit integrierten Rad- und Fußwegen vermerkt.

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

Nach dem Forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig - Waldfunktionskarte - haben die beiden Waldflächen 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
- Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung
- Erfordernisse des Klimaschutzes

vorgegeben sind.

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.

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 detailliert festgesetzt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden durch mehrere Kartierdurchgänge zwischen März und Oktober 2015 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

Zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ hat die GbR Biodata, Braunschweig im August 2015 einen Ergebnisbericht zur Biotopkartierung sowie einen Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz ausgearbeitet. Dem Nachfolgenden liegen diese Berichte gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst zu Grunde. Beide Berichte sind bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung, einzusehen.

Bestandsaufnahme

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Mai 2015 durch Geländebegehung aufgenommen worden. Die Ansprache der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2011); erfasst worden ist bis zur Ebene der Untereinheit. Die entsprechende drei Buchstaben-Codierung ist in der nachstehenden Bestandsbeschreibung in eckigen Klammern mit aufgeführt.

Der überwiegende Teil des B-Plangebietes wird gegenwärtig von einem Ackerschlag eingenommen, der in konventionell-intensiver Weise bewirtschaftetet wird. Da eine typische Ackerbegleitflora bis auf vernachlässigbare Reste fehlt, erfolgt die Zuordnung zum Biotoptyp »Sandacker« nach bodenkundlichen Merkmalen (NLfB 1997).

Als weitere landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Parzelle mit Grünland. Diese wird vergleichsweise extensiv als Mähwiese bewirtschaftet, dennoch sind Kräuter in dem nur mäßig artenreichen und von wenigen Gräsern bestimmten Bestand unterrepräsentiert. Neben Arten mit breiter Standortamplitude wie Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*); Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) kommen – z. T. punktuell konzentriert – Magerkeitszeiger wie der Kleinköpfige Pippau (*Crepis capillaris*) und die Wiesen-Margerite (*Leucanthemum ircutianum*) vor.
Trotz der erkennbaren floristischen Verarmung kann die Wiese als »Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte« [GMA] eingestuft werden.

An der West- und Ostseite sind kleinere Waldstücke in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans einbezogen. Im Bestand am Westrand des Gebietes dominiert die Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) im schwachen Baumholzstadium die erste Baumschicht; andere Arten wie Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) treten mengenmäßig deutlich in den Hintergrund. In der stellenweise recht üppigen Strauchschicht kommt neben dem Faulbaum (*Frangula alnus*) vor allem die Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) in größerer Zahl vor. Jungwuchs von Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) findet sich in nur wenigen Exemplaren. In der Krautschicht beherrscht die Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) den Aspekt; stellenweise bildet das Zweiblättrige Schattenblümchen (*Maianthemum bifolium*) eine nahezu geschlossene Vegetationsschicht aus. Häufig zu finden ist weiterhin der Rankende Lerchensporn (*Ceratocapnos claviculata*).

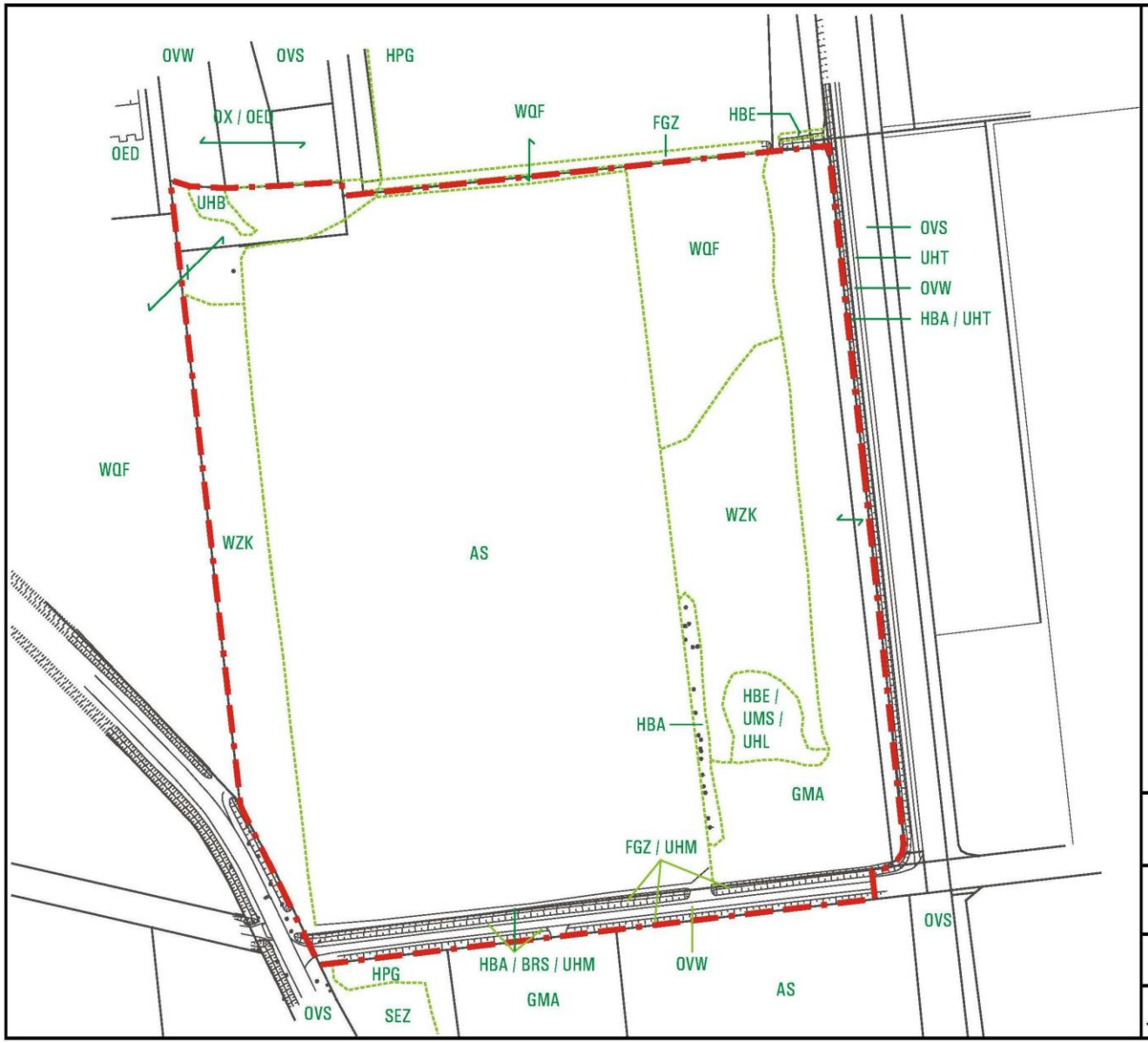
Aufgrund der geringen Beimischung anderer einheimischer Baumarten einerseits, dem z. T. sehr reichen Vorkommen von Fremdholz – speziell Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) – andererseits wird der Bestand zum Biotoptyp »Kiefernforst« [WZK] gestellt.

Der Kiefernbestand im Ostteil des B-Plangebietes wird gleichfalls zum Biotoptyp »Kiefernforst« gestellt, da er eine noch stärkere forstwirtschaftliche Überprägung zeigt. Eine Strauchschicht ist nur sehr schütter ausgebildet, in der sehr artenarmen Krautschicht herrscht die Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) vor. Am Südrand ist der Forst (z. T. infolge Windwurf) stark aufgelichtet; unter den hier einzeln oder in kleinen Gruppen stehenden jüngeren Birken (Einzelbaum / Baumgruppe [HBE]) hat sich eine sehr artenarme, aus wenigen Grasarten bestehende Vegetation entwickelt, die als Komplex aus Sonstiger Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UMS] und Artenarmer Landreitgrasflur [UHL] erfasst ist.

Vom südwestlichen Rand des Kiefernforstes ausgehend erstreckt sich in südliche Richtung ein schmaler Streifen mit einer Baumreihe [HBA] aus jüngeren Birken und bildet so eine Grenze zwischen dem Acker und dem Grünland.

Miteinander „verbunden“ werden die beiden vorgenannten Kiefernforste durch anthropogen stark überformte Eichenmischwälder feuchter Sandböden [WQF]. Im östlichen Bestand ist vor allem die Eiche, in geringerem Umfang auch die Kiefer, zugunsten der Birke sehr stark zurückgedrängt. Strauch- und Krautschicht entsprechen in ihrer Ausprägung weitgehend denjenigen im südlich angrenzenden Kiefernforst. Im mittleren und westlichen Waldteil ist die Bodenvegetation insbesondere durch die (vor geraumer Zeit erfolgte) Anlage eines Entwässerungsgrabens gestört. Dieser Sonstige Graben [FGZ] führt augenscheinlich in der Regel kein Wasser. Eine für Gewässer typische Vegetation ist nicht vorhanden. An einer aufgelichteten Stelle des Waldes hat sich eine Artenarme Brennnesselflur [UHB] entwickelt.

Eine schematische Darstellung der Biotoptypen im Plangebiet ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Code Biotoptyp

AS	Sandacker
BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
FGZ	Sonstiger Graben
GMA	Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte
HBA	Baumreihe
HBE	Einzelbaum / Baumgruppe
HPG	Standortgerechte Gehölzpflanzung
OED	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
OVS	Straße
OVW	Weg
OX	Baugebiet
SEZ	Sonstiges naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer
UHB	Artenarme Brennnesselflur
UHL	Artenarme Landreitgrasflur
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
UMS	Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
WQF	Eichenmischwald feuchter Standorte
WZK	Kiefernforst

Grenze von Biotopen

Verbindung bei Flächen gleichen Biotoptyps

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs–planes

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 LGLN über Stadt Gifhorn

Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen mbH IDB & Co

Bebauungsplan
III. Koppelweg

Karte der Biotoptypen

Biodata Braunschweig	Anlage: 1	Maßstab: 1 : 1.500	Datum: 02.07.2015
	Blatt: 1 von 1	Fachverantw.: Poethke	gezeichn.: Pth

Der Mehrzahl der aufgenommenen Biotope kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Wertstufe 2). Eine hohe Wertstufe (Wertstufe 1) erlangen lediglich der Eichenmischwald sowie das mesophile Grünland. Dem Sandacker wird die niedrigste Wertstufe 3 zugeordnet, da eine typische Ackerbegleitflora fehlt.

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 Jahren, sodass ihr Wert die mittlere Stufe kaum erreicht.

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

Bedeutung der Biotoptypen für den Naturhaushalt

Biotoptyp	Code	Wert-stufe
Sandacker	AS	3
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgestrüpp	BRS	2
Sonstiger Graben	FGZ	2
Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte	GMA	1
Baumreihe	HBA	-
Einzelbaum / Baumgruppe	HBE	-
Artenarme Brennnesselflur	UHB	2
Artenarme Landreitgrasflur	UHL	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	2
Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UMS	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.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des nachfolgenden Bebauungsplanes führt zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungssituation und Biotopausstattung im Plangebiet. Anstelle der bisherigen Ackerfläche werden eine Wohnbebauung mit Gärten, eine Kindertagesstätte, Verkehrswege und PKW-Stellflächen treten. Auf der mesophilen Grünfläche wird entlang der Osttangente ein Lärmschutzwall entstehen und – zusammen mit den Außenanlagen der geplanten Kindertagesstätte - diesen Biotoptyp vollständig in Anspruch nehmen.

Keine grundlegenden Veränderungen sind hingegen bei den bewaldeten Bereichen vorgesehen. Zur Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zur Wohnbebauung werden randständige, hohe Kiefern und Birken entnommen und durch standortheimische Gehölze II. Ordnung und Sträucher ersetzt. Eichen werden, soweit vital, als Überhälter ausgespart. Diese Entwicklung eines artenreichen Waldsaumes ist als waldbauliche Maßnahme zu verstehen und entspricht einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur rationellen Nutzung des Baugebietes ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht sinnvoll. Diesbezüglich sind keine Verminderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Eingriffe in Biotopbestände werden dadurch vermieden, dass Wald und außerhalb der Waldflächen stehende Bäume weitestgehend erhalten bleiben.

Durch die Wahrung eines möglichst weiten Abstandes der geplanten Bebauung zu den Gehölz- und Waldrändern werden bevorzugte Jagdräume von Fledermäusen geschont.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere werden durch den Bau des Lärmschutzwalles (Öffentliche Grünfläche) und der Kindertagesstätte (Fläche für Gemeinbedarf) auf dem Biotoptyp „Mageres, mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ entstehen. Dieses Biotop wird voraussichtlich in Gänze in Anspruch genommen werden.

Aufgrund dieser erheblichen Beeinträchtigungen sind nach § 1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, über die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist.

Die Art, der Umfang und der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen und orientiert sich an der hier zugrunde gelegten Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Danach ist die Differenz der Wertstufen (WS) heranzuziehen, die sich aus der Gegenüberstellung des beeinträchtigten Lebensraumes vor und nach der Umsetzung der Planung ergibt.

Eine Wertminderung um eine Stufe soll nach den o. g. Hinweisen auf einer gleichgroßen Fläche kompensiert werden. Handelt es sich bei der Wertminderung um zwei Stufen, so soll der Ausgleich auf der doppelten Flächengröße erfolgen.

In vorliegenden Fall hat das betroffene „Mesophile Grünland“ die Wertstufe 1 und wird vollständig durch die Baumaßnahmen „Lärmschutzwall“ und „Kindertagesstätte“ auf die Wertstufe 3 abgesenkt. Für den sich daraus ergebenden Wertverlust von zwei Stufen wäre der Ausgleich in einem Flächenverhältnis von 1 : 2 vorzunehmen.

Allerdings kann der Lärmschutzwall so gestaltet und bepflanzt werden, dass er selbst eine Ausgleichsfunktion übernimmt (eine Wertstufe) und dann für den verbleibenden Ausgleich die einfache Flächengröße ausreicht. Im Bereich der Kindertagesstätte bleibt es aber bei einem Flächenverhältnis von 1 : 2.

In nachfolgender Tabelle ist der Ausgleichsbedarf zusammengefasst:

Biotoptyp	Wert-stufe (WS)	ca. Flächen-größe [ha]	Planziel	Wertstufe (WS)	Ausgleichsflächen-größe [ha]
Mageres, mesophiles Grünland kalkarmer Standorte	1	0,76	Öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall)	2	0,76
		0,25	Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)	3	0,5

Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet nur begrenzt zur Verfügung. Zum Teil kann der Ausgleich dadurch erzielt werden, dass der Lärmschutzwall einschließlich seiner Randbereiche ähnlich einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte hergerichtet werden. Der verbleibende Teil des Ausgleichs und zusätzlich die Ausgleichfläche für die Außenanlage Kita wird im Ausgleichsflächenpool Wilsche nachgewiesen.

Der Ausgleichsflächenpool befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes. Aufgrund der veränderten Aufgaben der Bundesgrenzschutzeinheit am Standort Gifhorn wurde dieses Gelände aufgegeben und veräußert. Im Zuge des Verkaufs der BGS-Liegenschaft hat die Stadt Gifhorn das Nutzungsrecht für einen Teilbereich von 28 Hektar erworben, um hier konzentriert naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen. Zur dauerhaften Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit dem jetzigen Eigentümer eine entsprechende unbefristete vertragliche Regelung getroffen und das Nutzungsrecht als unbefristete Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Gifhorn im Grundbuch vermerkt.

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

Im Zusammenhang mit der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe ca. 1.3 ha mit dem oben genannten Entwicklungsziel vorgehalten. Details zur Ausgestaltung der Ausgleichsfläche werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Ackerfläche hat als Biotoptyp nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3), sodass ein Ausgleich hier nicht erforderlich wird. Im Zusammenhang mit den umgebenden Gehölzstrukturen weist sie hingegen Lebensraumqualitäten für verschiedene Vogelarten auf, die durch die Umwandlung in Bauland stark verändert werden. Vogelarten wie Heidelerche und Baumpieper, die auf Offenlandbiotope angewiesen sind, werden verdrängt. Für solche Vogelarten sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die den Vorgaben des speziellen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz entsprechen. Unter der Überschrift „Besonderer Artenschutz“ (s. u.) werden diese Ausgleichsmaßnahmen im Folgenden näher erläutert.

Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Farn- und Blütenpflanzenarten

Zur Erfassung möglicher Vorkommen von gesetzlich geschützten bzw. landesweit gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen ist der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in drei Kartierdurchgängen - August 2014 sowie Mai und Juli 2015 - durch Geländebegehung untersucht worden.

Von Farn- und Blütenpflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und die Eibe (*Taxus baccata*) vor. Die Wuchsstellen befinden im Kiefernforst am Westrand des Plangebietes und weiterhin an dessen nordwestlicher Grenze im Eichen-Mischwald. Die Individuenhäufigkeit ist bei beiden Arten gering.

Bei der Eibe handelt es sich ausnahmslos um Jungpflanzen, die mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit aus von Vögeln eingetragenen Samen von Pflanzen aus Gärten des näheren Umfeldes aufgekommen sind. Die vorgefundenen Stechpalmen weisen ein höheres Alter auf. Bei diesen ist von einem autochthonen Vorkommen auszugehen.

Taxus baccata gilt prinzipiell nach der Bundesartenschutzverordnung in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz als „besonders geschützt“. Dieser Status kann für die Pflanzen im Gebiet jedoch nicht gelten, da es sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht um autochthone Vorkommen der Wildform handelt, sondern um verwilderte Kulturrassen.

Ein Konflikt zwischen dem Artenschutz und der Bauleitplanung besteht hier nicht, da die Standorte der geschützten Pflanzenarten unverändert bestehen bleiben.

Fledermäuse

Anhand von fünf Detektorbegehungen am 12.08.2014, 21.08.2014, 13.10.2014, 26.06.2015 und 30.07.2015 ist die Aktivität von mindestens acht Fledermausarten über die Rufanalyse und / oder anhand der optischen Erfassungen gesichert auf Artniveau nachgewiesen: Großer Abendsegler (Nyctalus noctula), Kleinabendsegler (Nyctalus leisleri), Wasserfledermaus (Myotis daubentonii), Fransenfledermaus (Myotis nattereri), Großes Mausohr (Myotis myotis), Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii) und Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus).

Der im Westen des Untersuchungsgebietes gelegene Baumbestand besteht hauptsächlich aus Kiefern und alten Eichen, die einen BHD von meist 90 cm, aber auch bis 150 cm aufweisen und Quartierpotential bieten. Dieser Bestand wurde intensiv als Jagdhabitat durch die

Zwergfledermaus, den Großen Abendsegler und die Breitflügelfledermaus genutzt; hier ist von einem quartiernahen Jagdhabitat auszugehen, das für die genannten Arten von besonderer Bedeutung ist. Fransenfledermaus und Großes Mausohr wurden vereinzelt bei der Jagd beobachtet.

Der Wald am Ostrand des Plangebietes ist Jagdhabitat für Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Ebenfalls fanden vereinzelte Jagdflüge dieser Fledermausarten über der nördlichen Ackerfläche statt. Dort wurde auch einmalig eine jagende Fransenfledermaus beobachtet. An der Allee des III. Koppelwegs wurden Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus und über dem Brachland südlich des B-Planbereiches wurden vereinzelt Große Abendsegler gesichtet. Das Regenrückhaltebecken wurde gelegentlich von Zwergfledermäusen zur Wasseraufnahme und von Wasserfledermäusen zur Jagd genutzt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte keine Nutzung von Fledermausquartieren festgestellt werden.

Alle heimischen Fledermausarten sind nach dem BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten sind somit gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert.

Alle nachgewiesenen Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und gelten somit als „streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

Nach Datenlage besteht ein Konfliktpotential lediglich bei direkten Eingriffen in Gehölz bestimmte Biotope (Wald, Baumreihen etc.) mit altem Baumbestand, namentlich den Eichen-Mischwald westlich des B-Plangebietes. Hier könnten prinzipiell Quartiere von drei der acht festgestellten Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus) vorhanden sein. Dieser Baumbestand sollte von einer möglichen Rodung ausgeschlossen werden.

Es wurden vier Arten nachgewiesen, welche das Untersuchungsgebiet regelmäßig als Jagdhabitat nutzen; vier weitere Arten wurden sporadisch nachgewiesen. Regelmäßig genutzte Flugrouten wurden nicht festgestellt. Da sich keine Hinweise auf Quartiere ergeben haben, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst.

Vermeidung

- Erhalt und Entwicklung der Gehölze im Gebiet.
- Wahrung eines möglichst breiten Abstandes der geplanten Bebauung zu den Gehölz- und Waldsäumen als bevorzugte Jagdräume von Fledermäusen.

Kompensation

- Entwicklung der Wald- und Gehölzränder als Jagdraum für Fledermäuse durch Anlage blütenreicher Säume.

Im nachfolgenden Bebauungsplan werden diese Feststellungen weiter berücksichtigt.

Brutvögel

Die Brutvogelfauna wurde flächendeckend in vier Kartierungsdurchgängen untersucht. Der Kartierungszeitraum für die Erfassung der Brutvogelfauna erstreckte sich von April bis Ende Juni 2015.

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden insgesamt 27 Vogelarten nachgewiesen, von denen 24 Arten als Brutvögel des Untersuchungsgebietes eingestuft werden können. Bei drei Arten handelt es sich um Gastvögel, die entweder auf dem Durchzug oder auch während der Brutzeit das Untersuchungsgebiet als Rast- und Nahrungsraum nutzten.
Horste streng geschützter Arten oder Großhöhlen von Spechten wurden nicht festgestellt.
Die vollständige Gesamtartenliste ist in nachfolgender Tabelle wiedergegeben. Für die naturschutzrechtliche Einordnung der Arten wurden die unten aufgeführten Kürzel verwendet:

Rote Listen (RL): **RL D** = Deutschland (SÜDBECK et al. 2007); **RL Nds** = Niedersachsen (KRÜGER & OLTMANNS 2007); **RL T-O** = Region Tiefland Ost;
Kategorien: **0** = Bestand erloschen (ausgestorben), **1** = vom Erlöschen bedroht, **2** = stark gefährdet, **3** = gefährdet, **R** = Art mit geographischer Restriktion, **V** = Vorwarnliste, ♦ = nicht bewertet (Vermehrungsgäste / Neozoen)

EU-Vogelschutzrichtlinie: **EU VSR** = Arten, die im Anhang I dieser Richtlinie aufgeführt sind, wurden mit einem **§** gekennzeichnet.

Arten der Roten Listen sowie des Anh. I der EU-Vogelschutzrichtlinie sind grau unterlegt.

Bundesnaturschutzgesetz: **BNatSchG** = nach Bundesartenschutzverordnung / EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützte Arten (**+**) bzw. streng geschützte Arten (**#**).

EHZ: Erhaltungszustand für Brutvögel in Niedersachsen (NI), atlantische Region: günstig, stabil, ungünstig, schlecht, unbekannt (NLWKN 2010, 2011).

Verantwortung: **V(Ni)** = Verantwortung Niedersachsens für den Erhalt der Art.

Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Niedersachsen (NLWKN 2010, 2011).

Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten:

		Gefährdung			*Schutz*		*EHZ (Ni)*	*V(NI)*	*Priorität*
Lfd. Nr.	Art	RL T-O	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU-VSR			
1	Rotmilan *Milvus milvus*	2	2		#	§	ungünstig	hoch	höchst prioritär
2	Mäusebussard *Buteo buteo*				#				
3	Rebhuhn *Perdix perdix*	3	3	2	+		ungünstig	sehr hoch	höchst prioritär
4	Ringeltaube *Columba palumbus*				+				
5	Eisvogel *Alcedo atthis*	3	3	V	#	§	ungünstig	hoch	prioritär
6	Buntspecht *Dendrocopos major*				+				
7	Heidelerche *Lullula arborea*	V	3	V	#	§	ungünstig		prioritär
8	Mehlschwalbe *Delichon urbicum*	V	V	V	+				
9	Baumpieper *Anthus trivialis*	V	V	V	+				
10	Zaunkönig *Troglodytes troglodytes*				+				
11	Rotkehlchen *Erithacus rubecula*				+				
12	Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*				+				
13	Amsel *Turdus merula*				+				
14	Dorngrasmücke *Sylvia communis*				+				
15	Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*				+				
16	Zilpzalp *Phylloscopus collybita*				+				
17	Fitis *Phylloscopus trochilus*				+				
18	Blaumeise *Parus caeruleus*				+				
19	Kohlmeise *Parus major*				+				
20	Gartenbaumläufer *Certhia brachydactyla*				+				
21	Neuntöter *Lanius collurio*	3	3		+	§	ungünstig		prioritär
22	Rabenkrähe *Corvus corone*				+				
23	Star *Sturnus vulgaris*	V	V		+				
24	Buchfink *Fringilla coelebs*				+				
25	Grünling *Carduelis chloris*				+				
26	Kernbeißer *Coccothraustes coccothraustes*				+				
27	Goldammer *Emberiza citrinella*				+				

Obwohl die Brutvogelgemeinschaft insgesamt nicht sehr artenreich ist, gibt es doch Vorkommen einer Reihe von streng geschützten bzw. im Bestand gefährdeten Arten. Hierzu zählen Rebhuhn, Neuntöter und Heidelerche, welche auf der landesweiten Roten Liste als gefährdet eingestuft sind und mit je einem Brutpaar im Gebiet vorkommen. Weiterhin besuchte der landesweit stark gefährdete Rotmilan das Gebiet sporadisch als Nahrungsgast.

Wertgebende Vorkommen von Vogelarten konzentrieren sich im Untersuchungsgebiet auf die die Randbereiche des östlichen Waldes und des III. Koppelwegs. Im Falle der geplanten Überbauung würden hier Nist- und ein Teil der Nahrungshabitate der entsprechenden Arten zerstört werden. Da es sich teilweise um gefährdete bzw. geschützte Arten handelt, sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation vorzusehen, da ein Ausweichen in andere Landschaftsräume nicht ohne weiteres möglich ist.

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.

Einige der vorgefundenen Arten besiedeln den Wald, der erhalten bleibt oder nutzen - als Arten der Siedlungsränder - das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat. Generell ist davon auszugehen, dass in den neuen Hausgärten adäquate Nahrungshabitate für die hier betrachteten Arten der Siedlungsrandbereiche geschaffen werden und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind. Die baubedingten Beeinträchtigungen der Vogelarten des Waldes werden nicht als Eingriff gewertet, da sie nur zeitlich begrenzt bis zum Ende der Bauphase auftreten werden.

Von den Arten, die an spezielle Lebensräume angepasst sind, sind nach den Kartierergebnissen Neuntöter, Rebhuhn, Baumpieper und Heidelerche zu nennen. Diese Arten haben ihr Bruthabitat in direkter Nähe zum geplanten Baugebiet; es wird daher davon ausgegangen, dass es zu einem Revierverlust kommen wird, der über vorgezogene Maßnahmen auszugleichen ist.

Vermeidung

- Eine Rodung von Gehölzen sollte möglichst vermieden werden. Falls es doch zu Rodungen kommen sollte, sind diese durch die Behörden im Vorfeld zu genehmigen. Die Arbeiten sollten nur in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Als Kompensation wird die Neuanpflanzung von heimischen Gehölzen in der unmittelbaren Umgebung empfohlen. Für Höhlenbrüter sollte in diesem Fall der Verlust von natürlichen Höhlen mit Höhlenbrüter-Nisthilfen kompensiert werden.
- Erhalt und Entwicklung der Gehölze und Säume im Gebiet.

Kompensation

- Schaffung eines Habitates für Heidelerche, Baumpieper und Neuntöter auf einer Fläche im Clausmoor mit einzelnen Singwarten, Gebüschen etc.
- Entwicklung geeigneter Nahrungshabitate durch Anlage eines blütenreichen Saumes und eines Blühstreifens (ca.12x250 m) für das Rebhuhn auf einer geeigneten Ackerfläche, möglichst in räumlicher Nähe zum Untersuchungsgebiet.

Ein Kompensationsbedarf besteht vor allem für die Heidelerche, deren Fortpflanzungsstätte im Planungsraum verlorengeht. Nach § 44 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt für den Artenschutz, dass Ausgleichsmaßnahmen bereits vor dem geplanten Eingriff wirksam sind. Diese sogenannten „Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ oder CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures* sollen ohne Zeitverzug dafür sorgen, dass für die betroffene Tier- oder Pflanzenart ein Ersatzlebensraum zur Verfügung steht.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Heidelerche wird die Anlage / Entwicklung eines lichten trocken-warmen Kiefernwaldes mit angrenzender Brache und einzelnen Singwarten im näheren Umfeld zum Vorhabensbereich vorgeschlagen. Ein derartiger Lebensraum kann gleichzeitig auch als Ersatzbiotop für den Baumpieper und den Neuntöter wirken.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Heidelerche wird auf einer stadteigenen Fläche (Flurstücke 13 und 14, Flur 44, Gemarkung Gifhorn) im angrenzenden Clausmoor umgesetzt.

Die o.g. Flurstücke wurden bereits 1992 zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße“ herangezogen. Dabei sind in einem dafür gesondert aufgestellten Bebauungsplan die Maßnahmen

- Waldrandgestaltung
- Extensive Bewirtschaftung von Grünland
- Anlage eines Feuchtbiotops
- Anpflanzung einer Landschaftshecke

festgesetzt worden.

Die ökologische Funktion dieser Ausgleichsfläche (Anlage eines Feuchtbiotops) wird von der nun geplanten „Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme“ nicht geschmälert. Vielmehr wird eine weitere Wertsteigerung des Lebensraumes erfolgen, die vornehmlich dem Artenschutz (hier Heidelerche, Baumpieper, Neuntöter) dient. Eine Überlagerung von zwei Ausgleichsmaßnahmen, die unterschiedliche Ziele verfolgen, sich gegenseitig aber ergänzen und insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung führen, ist in diesem Fall daher gerechtfertigt.

Nähere Angaben zur Berücksichtigung des Artenschutzes und insbesondere zur Gestaltung der CEF-Maßnahme im Clausmoor werden im Bebauungsplan erläutert.

Lurche

Das Regenrückhaltebecken am III. Koppelweg wurde mit Hilfe zweier Fangzäune auf Amphibienanwanderung von nördlicher bzw. östlicher Seite her untersucht.

Die Amphibienwanderung setzte Anfang März ein und war bis Mitte April abgeschlossen. Während der Untersuchung wurden an dem Fangzaun drei Amphibienarten nachgewiesen. Dabei wurde die drei besonders geschützten Arten Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) nachgewiesen. Bei der Untersuchung des Gewässers wurden außerdem Grünfrösche in geringem Bestand nachgewiesen.

Es wurden insgesamt 59 Individuen an Zaun gefangen. Die Amphibiengemeinschaft wird deutlich durch die Erdkröte mit 44 Individuen dominiert; Teichmolch und Grasfrosch wurden lediglich mit 12 bzw. 3 Individuen nachgewiesen.

Im Gebiet ist mit insgesamt 4 allgemein verbreiteten Arten eine artenarme Zönose festgestellt worden. Es ist von keinem hochwertigen Lebensraum für Amphibien auszugehen. Das nährstoffreiche Regenwasserrückhaltebecken am III. Koppelweg wird als Laichgewässer genutzt. Durch den Fischbesatz ist dieses nur teilweise nutzbar und von eingeschränktem Wert.

Es bestehen funktionale Beziehungen zwischen den Gehölzen im Norden bzw. Westen des Untersuchungsgebiets und dem Laichgewässer, die es zu erhalten gilt. Die Gehölze und die Ackerfläche dazwischen stellen einen Landlebensraum und ein Winterquartier für einen hohen Anteil der hier nachgewiesenen Amphibien dar.

Bei Realisierung der geplanten Maßnahme wird der Landlebensraum einiger Amphibienarten überplant und Funktionsbeziehungen zwischen Landlebensraum / Winterquartier und dem Laichgewässer erheblich beeinträchtigt. Dem sollte durch Aufwertung eines Gewässers als CEF-Maßnahme entgegengewirkt werden.

Vermeidung

- Wahrung der bestehenden Funktionsbeziehungen durch Erhalt der umliegenden Gehölze.
- Zur Vermeidung von Individualverlusten bei den Lurcharten auf ihren saisonalen Wanderungen sind zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach den einschlägigen Rechtsvorschriften Schutzvorkehrungen zu treffen, z. B. sollten Oberflächeneinläufe („Gullydeckel“), Lichtschächte an Häusern u. ä. Öffnungen baulich so gestaltet werden, dass ein Hineinfallen von Tieren sicher verhindert wird.

Kompensation

- Aufwertung des Gewässers der Kompensationsfläche im Clausmoor (Flurstücke 13 und 14, Flur 44, Gemarkung Gifhorn) als Amphibiengewässer durch Entfernen des Kiefernaufwuchses im Umfeld als FCS-Maßnahme.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation werden auf der Ebene des Bebauungsplanes weiter erörtert bzw. detailliert.

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.

Für den Bereich des Plangebietes liegt eine Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure, Braunschweig, 2014) vor. Hiernach steht der Oberboden bis in Tiefen von 0,15 m bis 0,30 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Es handelt sich dabei um einen humosen, feinsandigen Mittelsand.

Unterhalb des Oberbodens wurde bis in eine Tiefe von 5,0 m u. GOK ein feinsandiger bis stark feinsandiger, z. T. schwach grobsandiger Mittelsand erkundet, der im mittleren bzw. unteren Schichtenbereich schwach schluffige Beimengungen oder Schluffstreifen enthält. Der Sand weist eine Schichtmächtigkeit bis ca. 4,7 m auf.

Aus diesem Aufbau ergeben sich Eigenschaften des Bodens, die besonders für den Wasserkreislauf von Bedeutung sind. Die oberflächennah anstehenden Sande bewirken eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser (vergl. a. Schutzgut Wasser). Allerdings können die Schluffanteile Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens hervorrufen.

Einzelheiten sind dem bei der Stadt Gifhorn einsehbaren Gutachten zu entnehmen.

Die Oberbodenschicht der Ackerfläche 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.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung des Ackerbodens (Wertstufe 2) durch Straßenverkehrsflächen und Gebäude führt im neuen Baugebiet zwangsläufig zu einem Verlust an Boden. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3), sodass ein Wertverlust von einer Stufe eintritt.

Der voraussichtliche Bodenverlust im gesamten Plangebiet wird erst durch die zukünftigen Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanes bestimmt. Voraussichtlich werden ca. 2,4 ha Boden für den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen beansprucht.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Mit der Ausweisung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen wird die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan jedoch auf das notwendige Maß beschränkt werden.
Wertvoller Waldboden wird nicht beansprucht.

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. Beträgt der Wertverlust zwei Stufen, soll der doppelte Flächenansatz als Ausgleich herangezogen werden.

Für das Plangebiet „III. Koppelweg“ ist mit einem Bodenverlust von ca. 2,4 ha zu rechnen. Nach den oben genannten Empfehlungen wird daher eine Ausgleichsfläche von ca. 1,1 ha Fläche im Ausgleichsflächenpool von Wilsche eingeplant.

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 Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als gering bewertet. Zugleich werden Maßnahmen zur Förderung der Oberflächenwasserversickerung allgemein empfohlen.

Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, 2014, einen Bericht „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten“ angefertigt. In seinem Bericht kommt das Ing.-Büro zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 (ehemals ATV-DVWK A 138) nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt möglich ist. Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen.

Mit der voraussichtlichen Bebauung und Versiegelung von ca. 2,4 ha Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper mit seiner Filterfunktion für die Grundwasserneubildung aus.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im gesamten Bereich des Baugebietes eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen obligatorisch vorgesehen. Mit dieser Maßnahme wird erreicht, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Mit der vorgegebenen Versickerung des Regenwassers auf Teilflächen des Plangebietes bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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 östlich und westlich 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, die angrenzenden Waldstücke und den baumgesäumten III. Koppelweg geprägt und gegliedert. Diese Strukturierung mit den verschiedenen Landschaftselementen führt zu einem harmonischen Gesamteindruck eines randständigen Siedlungsbereiches.

Störend wirkt die in Sichtweite gelegene und vielbefahrene Osttangente.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt einer Ackerfläche werden Ein- und Zweifamilienhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen entstehen. Durch den Erhalt der Baum- und Grünbestände sowie der Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles wird das Baugebiet wiederum harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die Waldstücke als landschaftsprägende Elemente bleiben bestehen.

Der erforderliche Lärmschutzwall erhält eine landschaftsgerechte Bepflanzung.

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 Plangebiet an einer vielbefahrenen Tangente und in Sichtweite zu einem bestehenden Wohngebiet ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der agrarischen Kulturlandschaft dominierend.

Demgegenüber steht allerdings die Nachbarschaft zu angrenzenden Waldstücken mit einer Vielzahl an Lebensräumen. Zudem bieten auch der III. Koppelweg mit den begleitenden

Gehölzen und Gräben sowie das südlich benachbarte, naturähnlich ausgebildete Regenrückhaltebecken wertvollen Lebensraum. Insofern gewinnt auch die freie Flur des Ackerlandes als Brut-, 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.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die heranrückende Bebauung an den Wald hat erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zur Folge. Das gesamte Ökosystem Wald-Waldrand-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 Biotope (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

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 Calberlaher Damm in die Planung einzubeziehen.

Zur Klärung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde die künftige Belastung im Plangebiet gutachtlich prognostiziert, untersucht und bewertet (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover 2014).

Zur Minderung der Lärmeinwirkungen ist entlang der Osttangente der Bau eines 3 m hohen Lärmschutzwalles vorgesehen. Hierdurch kann der Tagesgrenzwert der 16. BImschV für Wohngebiete von 55 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Einzelheiten zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan geregelt.

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 „III. Koppelweg“ 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 sein soll. Die vorliegende Planung kommt dieser Empfehlung nach.

Städtebaulich bietet die Fläche am III. Koppelweg den Vorzug, dass eine sehr günstige Infrastruktur vorliegt. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, zudem ist das Baugebiet an den ÖPNV angeschlossen und hat mit der Osttangente eine direkte Verbindung nach Wolfsburg und zu dem VW-Werk.

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 2015 durchgeführt.

Zur Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Gutachten vor:

- Biodata GbR, Braunschweig, Juli 2015: Bebauungsplan III. Koppelweg“ – Ergebnisbericht zur Biotopkartierung sowie Zwischenstand der Untersuchungen zum Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz
- Biodata GbR, Braunschweig, September 2015: Bebauungsplan III. Koppelweg / Osttangente“ – Endbericht „Artenschutz“
- bsp ingenieure, Braunschweig, 2014: Baugebiet „III. Koppelweg“, Gifhorn - Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover 2014: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „II. Koppelweg – 2.BA“ 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)

Das sogenannte Umweltmonitoring, d. h. die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen als Folge der Bauleitplanung, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Erst dort werden die Umweltauswirkungen detailliert untersucht und erfasst.

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet der 112. Flächennutzungsplanänderung liegt am Ostrand der Stadt Gifhorn an der Osttangente. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,0 ha.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohnbaugebietes für etwa 40 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte.

Der zurzeit geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Wald“ dar. Für das oben genannte Planziel ist eine Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“, „Flächen für den Gemeinbedarf- Kindergarten“ und „Öffentliche Grünfläche“ beabsichtigt. Die Darstellung „Flächen für Wald“ wird unverändert beibehalten

Das Baugebiet soll durch einen Lärmschutzwall entlang der Osttangente vor Verkehrslärm geschützt werden. Innerhalb des Baugebietes ist eine Versickerung des Regenwassers von öffentlichen und privaten Flächen geplant.

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 Tiere und Pflanzen

- Überbauung des Biotoptyps „Mageres, mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ (ca. 1,0 ha)
- Störung der Lebensräume von Heidelerche, Baumpieper, Rebhuhn und Neuntöter (Artenschutz)

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von ca. 2,4 ha Bodenfläche

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Alle Schutzgüter

- Beschränkung der Wohnbaufläche auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden)
- Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen (Schutzgut Wasser)
- Erhalt des Waldes
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles (Orts- und Landschaftsbild)

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Anlage von ca. 1,3 ha einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Heidelerche, den Baumpieper und den Neuntöter im Bereich Clausmoor (Artenschutz)
- Anlage eines Blühstreifens für das Rebhuhn im Ausgleichsflächenpool Wilsche (Artenschutz)

Schutzgut Boden

- Anlage von 1,2 ha einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche.

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 wie der Bau eines Lärmschutzwalles, werden im folgenden Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

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 Ausgleichsmaßnahme im Bereich Clausmoor durch ein Fachbüro bis zum Jahr 2021.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung/ Verminderung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzen und Tiere	1,0 ha Mageres, mesophiles Grünland kalkarmer Standorte Wertstufe 1 Heidelerche Baumpieper Neuntöter Rebhuhn	Begrünung Lärmschutzwall Wertstufe 2	Verlust Verlust Brutbiotop Revierverlust	Anlage von 1,3 ha Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Wertstufe 2 Biotopanlage im Clausmoor (Artenschutz) Anlage eines Blühstreifens im Ausgleichsflächenpool Wilsche (Artenschutz)
Boden	2,4 ha stark überprägter Ackerboden Wertstufe 2		Versiegelung	Anlage von 1,2 ha Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Wertstufe 2
Landschaftsbild	Ortsrand	Erhalt von Grünstrukturen Begrünung Lärmschutzwall	Keine	Keine
Wasser	Grundwasserneubildung	Regenwasserversickerung im Plangebiet	Keine	Keine

D) Realisierung der Planung

E) Flächenbilanz

Plangebiet: 70.600 m²

Bisherige Darstellungen:	
Ackerland	52.930 m²
Wald	17.670 m²
Geplante Darstellungen:	
Wohnbaufläche (W)	39.890 m²
öffentliche Grünflächen	7.650 m²
Wald	17.670 m²
Fläche für Gemeinbedarf	5.390 m²

Gifhorn, 21.01.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN