URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zur
113. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Zum Lehmbusch) – Teilplan 4

23.01.2020

Inhalt

A) Allgemeines
1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. 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 / Brandschutz
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Archäologie und Denkmalpflege
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
9. Sonstige Hinweise

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
1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

E) Flächenbilanz

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Für den Bereich nördlich der Straße „Zum Lehmbusch" besteht der Bebauungsplan „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel. Er wurde seinerzeit aufgestellt, um die sich abzeichnende überdimensionierte Bebauung am nördlichen Ortsrand zu reglementieren. Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft nördlich der vorhandenen Bauzeile an der Straße „Zum Lehmbusch", d.h. ein Teil der jeweiligen sehr großen Grundstücke liegt außerhalb des Bebauungsplanes und somit planungsrechtlich im Außenbereich. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 7 m breiter Pflanzstreifen und am Westrand ein 5 m breiter Pflanzstreifen als Eingrünung festgesetzt. Dies war damals ausdrückliche Vorgabe, um die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zu begrenzen und mittels Abpflanzung eine Abschirmung zur offenen Landschaft zu erzielen, die dem dörflichen Charakter Neubokels entspricht. Der Pflanzstreifen sollte gleichzeitig als naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Bebauungsplan dienen.

Im Laufe der Jahre wuchs das Bedürfnis der Grundstückseigentümer, die privaten Grundstücksteile im Außenbereich nutzen zu dürfen; als Gartenbereich, Wiesen oder Weiden für die Pferdehaltung. Auch wurde auf fast allen Grundstücken der festgesetzte Pflanzstreifen nicht realisiert; teilweise befinden sich bauliche Anlagen auf den entsprechenden Flächen.

Dem Begehren der Anlieger soll nunmehr Rechnung getragen werden und auch der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich realisiert werden. Im Osten des Plangebietes soll eine bisher im Außenbereich gelegene Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Hierfür ist die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die Darstellungen werden keine gänzlich neuen Nutzungsansprüche begründet.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Lehmbusch", Ortschaft Neubokel aufgestellt. Die Bebauungspläne „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel sowie Nr. 8 „Am grünen Berg", Ortschaft Neubokel werden dadurch in den überplanten Bereichen geändert.

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha und wird im Süden begrenzt durch die Bebauung an der Straße „Zum Lehmbusch" und im Westen durch die „Dorfstraße". Im Osten und Norden schließt sich freie Feldflur an. Der Planbereich umfasst überwiegend die am nördlichen Ortsrand gelegenen unbebauten Flurstücksteile der ansonsten bereits bebauten Grundstücke. Diese Bereiche werden aktuell als Gärten, Wiesen und Pferdeweiden genutzt. Ein Grundstück am östlichen Ortsrand befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch und soll in die Bebauung einbezogen werden. Östlich und nördlich des Plangebietes und teilweise in dieses hineinragend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile". Der östliche Teil des Änderungsbereiches liegt in einem Bereich, in dem Erdölvorkommen vorzufinden sind..

3. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008) die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Ferner ist die Stadt Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt.
Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP eingetragen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.
Direkt im Norden und Osten angrenzend ist Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft dargestellt.
Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Plangeltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und entlang des östlichen Ortsrandes dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar und empfiehlt die Verbesserung und Entwicklung einer landschaftstypischen Eingrünung des Orts- und Siedlungsrandes. Für einen abgerundeten Bereich um die bestehenden Baugrundstücke herum wird die Begrenzung der Siedlungsentwicklung empfohlen.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft über die Kennzeichnung als Wasserschutzgebiet der Kategorie III hinaus keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Der Dorferneuerungsplan von 1997 weist für den Siedlungsrand in diesem Bereich eine fehlende bzw. mangelhafte Ortsrandeingrünung aus. Es wird empfohlen, den Erhalt der dörflichen Prägung der Ortschaft Neubokel mit seinem noch ländlichen Charakter als oberstes Ziel zu verfolgen. Einer weiteren „Verstädterung" sollte entgegengewirkt werden.

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) ist die Dorfstraße / K34 mit einer Verkehrsbelastung von 1.500 Kfz/Werktag aufgeführt.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide".

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Für den Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung besteht kein Bebauungsplan.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünflächenstruktur am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Neubokel. Lediglich eine geringfügige Erweiterung der Bebauung nach Osten hin um eine Grundstücksbreite wird vorgesehen. Auf der östlich davon gelegenen Ackerfläche steht eine landwirtschaftlich genutzt Halle, die das Ortsbild hier dominiert und zur Wohnbebauung hin den optischen Eindruck einer Baulücke erzeugt. Daneben soll insbesondere der bisher nicht umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleich des Bebauungsplanes „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel anderenorts durchgeführt werden. Auch sollen die bisherigen Nutzungen des Ortsrandes als Gärten, Wiesen und Pferdeweiden und Gehölze planungsrechtlich gesichert werden.

Da im geltenden Flächennutzungsplan die Garten- und Weidebereiche der Privatgrundstücke sowie das östliche Flurstück als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung fast ausschließlich um eine Regulierung der vorhandenen Freiflächennutzungen handelt, sind keine grundsätzlich alternativen Varianten möglich.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen (W)

Im Osten des Geltungsbereichs wird ein kleiner Grundstücksteil, der bisher im Außenbereich liegt, in die Darstellung als „Wohnbaufläche" einbezogen. Hierdurch soll eine Bebauung des als Baulücke erscheinenden Grundstücks zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Halle am Ortsrand Neubokels ermöglicht werden.

2. Verkehr

Die bisherige Erschließung des Plangebietes über „Dorfstraße" und Straße „Zum Lehmbusch" wird beibehalten. Lediglich die Anbindung des östlichen Grundstücks an die Ver- und Entsorgung muss noch erfolgen. Ansonsten sind alle Grundstücke erschlossen.

3. Grünflächen

Die bisher von den jeweiligen Grundstückseigentümern genutzten unbebauten Teile im Norden der Wohngrundstücke werden nicht mehr als „Flächen für die Landwirtschaft", sondern als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Gärten, Wiesen und Weiden" dargestellt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung. Landwirtschaft findet auf den privaten Grundstücken nicht statt. Stattdessen dienen diese bereits heute als Vergrößerung der Hausgärten bzw. als Weide oder Paddock für die dörfliche Pferdehaltung. Die künftige Darstellung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird diese Darstellung als „Private Grünflächen" mit entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Nutzungen weiter konkretisiert.

Nördlich der Grünfläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" an bzw. dieses verläuft durch das östliche Flurstück in Nord-Süd-Richtung.

Da das Plangebiet an die offene Landschaft angrenzt, stehen den Anliegern ausreichend öffentlich zugängliche Freiflächen zur Naherholung zur Verfügung.

4. Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist dahingehend betroffen, dass bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Flächen in Grünflächen umgewandelt werden. Jedoch wurden die entsprechenden Grundstücksteile seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, so dass die Änderung lediglich deklaratorischen Charakter hat.

Die nördlich und östlich anschließenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung und ggf. Beregnung dieser Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm, Sprühnebeln und Gerüchen auftreten, auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden. Diese Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den künftigen Anwohnern des Plangebietes ebenso wie von den Anwohnern der benachbarten Wohnbebauung als ortsüblich zu tolerieren. Die Grünflächen, die zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Flächen dargestellt sind, bieten dabei einen angemessenen Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen aus der Landwirtschaft.

5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße „Zum Lehmbusch". Lediglich für das östliche Grundstück ist eine Erweiterung der Leitungen erforderlich. Die Wasserversorgung des Neubaugrundstücks wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet TWSZ IIIA.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem örtlichen Brandschutzprüfer geregelt.

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Näheres zur Ver- und Entsorgung wird im Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Lehmbusch", Ortschaft Neubokel geregelt.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten:

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Kriegseinwirkungen:

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ist mit der Luftbildauswertung beauftragt worden. Die Ergebnisse sind bei der weiteren Realisierung zu beachten.

Immissionsschutz:

Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt an einer innerörtlichen Erschließungsstraße („Zum Lehmbusch") und grenzt nur mit dem westlichsten Teil an die „Dorfstraße" bzw. Kreisstraße K 34, die im weiteren Verlauf nach Wilsche führt. Diese weist lt. Verkehrsentwicklungsplan eine Frequenz von ca. 1.500 Kfz/Werktag auf.
Aufgrund der überwiegenden Darstellung von Grünflächen sind jedoch keine weiteren Untersuchungen oder Abschätzungen hinsichtlich Verkehrsimmissionen erforderlich.
Für das neu in die Darstellung als Wohnbauflächen aufgenommene Grundstück am östlichen Ortsrand in einer Entfernung von ca. 340 m von der Dorfstraße / K 34 ergeben sich keine weiteren Vorgaben. Hier werden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sowohl tags als auch nachts sicher eingehalten.

Immissionen aus der Landwirtschaft:

Grundsätzlich sind Immissionen aus der Landwirtschaft in einer Ortsrandlage wie dieser im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren. Auf die Nachbarschaft von Wohnbebauung und Landwirtschaft im Osten des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Lehmbusch", Ortschaft Neubokel näher eingegangen.

7. Archäologie und Denkmalpflege

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. 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

Über das östlichste Flurstück verläuft in etwa mittig in Nord-Süd-Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile".

Hierauf wird im Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Lehmbusch", Ortschaft Neubokel näher eingegangen.

9. Sonstige Hinweise

Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP eingetragen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Der östliche Plangeltungsbereich liegt in einem Bereich, in dem Erdölvorkommen vorzufinden sind.

Senkungsgebiet:
Im Untergrund des Planungsgebietes treten wasserlösliche Gesteine nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach derzeitigen Kenntnisstand unwahrscheinlich sind. Formal wird das Planungsgebiet in die Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 - eingestuft. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind bei Bauvorhaben für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Das Plangebiet der113. Änderung des Flächennutzungsplans (Zum Lehmbusch) – Teilplan 4 liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Neubokel, nördlich der Straße „Zum Lehmbusch". Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,22 ha und wird derzeit als Garten- und Weideflächen genutzt. Ein Grundstück im Osten des Änderungsbereiches ist Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der ausgeübten Nutzungen sowie die Erschließung des östlichen Grundstücks als Wohnbauland.

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

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

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere 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 den Änderungsbereich sind im Rahmen der Neuplanung die Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus der benachbarten Landwirtschaft von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen.

Fachplanungen:

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar und empfiehlt die Verbesserung und Entwicklung einer landschaftstypischen Eingrünung des Orts- und Siedlungsrandes. Für einen abgerundeten Bereich um die bestehenden Baugrundstücke herum wird die Begrenzung der Siedlungsentwicklung empfohlen.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan ist eine Beurteilung der Fläche nicht enthalten.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) trifft über die Kennzeichnung als Wasserschutzgebiet der Kategorie III hinaus keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Der Dorferneuerungsplan von 1997 weist für den Siedlungsrand in diesem Bereich eine fehlende bzw. mangelhafte Ortsrandeingrünung aus. Es wird empfohlen, den Erhalt der dörflichen Prägung der Ortschaft Neubokel mit seinem noch ländlichen Charakter als oberstes Ziel zu verfolgen. Einer weiteren „Verstädterung" sollte entgegengewirkt werden.

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile", für die die entsprechende Verordnung gilt.

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 Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaften zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität oder sonstige umweltbezogenen Pläne liegen ebenfalls nicht vor. In etwa mittig über das östlichste Flurstück im Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile". ~~Für die Beplanung mit Wohnbebauung und deren Realisierung ist eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich, die bereits von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt wurde.~~

Gemäß Auflage der Genehmigungsverfügung vom 04.03.2021 des Landkreises Gifhorn gestrichen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind im bestehenden Wohngebiet sowie auf dem Neubaugrundstück möglich.
Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird darauf zu achten sein, dass private Initiativen weiterhin möglich bleiben.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage herangezogen. Die Biotoptypen sind anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf von Drachenfels erfasst worden.

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.

Die zu erwartenden 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, in Aussicht genommenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch den Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gifhorn wurde eine Kartierung und Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Bestandsaufnahme:

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Sommer 2019 durch mehrere Geländebegehungen aufgenommen worden. Es handelt sich um verschieden ausgeprägte Gärten und teils landwirtschaftlich genutzte Weideflächen.
Die faunistische Erfassung wurde im Zuge der Geländebegehungen ebenfalls als Zufallsfeststellungen vorgenommen. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Das Gebiet dient vorrangig als Nahrungshabitat. Dennoch ist bei der Realisierung zu kontrollieren, ob sich gegebenenfalls Brutvögel oder andere Tiere auf der Fläche aufhalten. Das Artenschutzrecht und insbesondere das Tötungsverbot gelten unmittelbar und sind jederzeit zu beachten.
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keinerlei Eingriffe unmittelbar erzeugt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung führt zu keinen nachhaltigen Veränderungen der Nutzungssituation und Biotopausstattung im Plangebiet, da größtenteils die bereits ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich für die Umwandlung des östlichsten Grundstücks von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche erfolgen Veränderungen.
Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen im Wesentlichen die von den Anliegern bereits heute durchgeführten Nutzungen auf bisherigen Außenbereichsflächen reglementiert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit überwiegend der Klarstellung und bereitet nur auf einer relativ kleinen Außenbereichsfläche neue Baurechte vor.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen:

Unvermeidbare Beeinträchtigungen resultieren noch aus der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel. Der Ausgleich hierfür sollte ursprünglich durch die Anlage eines 7 m breiten Pflanzstreifens am Siedlungsrand auf den privaten Baugrundstücken geschehen, ist jedoch nicht erfolgt. Dies soll durch die vorliegende

Bauleitplanung entsprechend der örtlichen Situation erfasst und durch externe Maßnahmen bereinigt werden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, die den Grad der Erheblichkeit überschreiten, sind durch die neue Bauleitplanung nicht bzw. nur in geringem Maße zu erwarten. Die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Bauland für ein Wohnhaus hat eine Wertminderung zur Folge. 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 richten sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen.
Eine Wertminderung um eine Stufe soll nach den o. g. Hinweisen auf einer gleichgroßen Fläche kompensiert werden.
Ausgleichsflächen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeführt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind gekennzeichnet durch quartäre Lockergesteine. Bei den im Plangebiet vorhandenen Bodentypen handelt es sich um Gley-Podsol, der einen Grundwasseranschluss und eine gute Wasserdurchlässigkeit aufweist.
Die oberflächennah anstehenden Sande bewirken voraussichtlich eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Das Risiko für Nitrateintrag ist entsprechend hoch.
Der Planbereich ist der Landschaftseinheit der Allerdünen zuzurechnen.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Überbauung und Versiegelung des östlichen Grundstückteils führt zu einem entsprechenden Verlust an Boden. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, sodass ein Wertverlust eintritt.
Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst. Das konkrete Maß des Eingriffes wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung benannt werden können.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen:

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen wird die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan jedoch auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen:

Grundsätzlich sollen Bodenverluste 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.

Schutzgut Fläche

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden ausschließlich Außenbereichsflächen überplant und als Freiflächen für Gärten, Wiesen, Weiden und Gehölze entsprechend ihrer tatsächlichen bisherigen Nutzung gesichert. Lediglich ein neues Baugrundstück soll in Fortführung der vorhandenen Bebauung entwickelt werden.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als „mittel" (100 – 175 mm/a) bewertet.
Mit der voraussichtlichen Bebauung und Versiegelung von Boden auf dem östlichen Grundstücksteil wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper mit seiner Filterfunktion für die Grundwasserneubildung aus.
Oberflächengewässer sind im nördlichen Teil des Plangebiets vorhanden und teilweise naturnah, teilweise jedoch auch mit Folie naturfern gestaltet.
Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen:

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im gesamten Geltungsbereich eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers soll erreicht werden, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird. Einzelheiten zur Regenwasserversickerung werden im nachfolgenden Bebauungsplan erläutert.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen:

Mit der geplanten Versickerung des Regenwassers bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere 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.

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 landwirtschaftlichen Flächen und den Siedlungsrand geprägt. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist daher als gering zu bewerten.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändern sondern planungsrechtlich in der bisherigen Ausprägung gesichert. Lediglich im Osten wird ein neues Wohnhaus entstehen und die bestehende Gebäudereihe entlang der Straße „Zum Lehmbusch" erweitern.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da – bis auf das Grundstück im Osten des Plangebietes - die dargestellten Nutzungen bereits ausgeübt werden. Insofern tritt durch die Planung keine Änderung zur heutigen Situation ein.
Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch die vorgesehene Bebauung am östlichen Ortsrand wirkt sich nicht erheblich beeinträchtigend auf das ökologische Gefüge in diesem Raum aus, da es sich nur um eine relativ kleine Fläche handelt, die sich zwischen einem Wohnhaus und einer landwirtschaftlichen Halle befindet.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind durch die Bebauung eines Grundstücks nicht zu erwarten.

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 vorrangig mögliche Immissionen von der Kreisstraße K34 und der umgebenden Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Näheres zum Schutz vor Immissionen im Plangebiet wird auf der Bebauungsplanebene behandelt.

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, 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. Die geplante Wohnbaulandfläche stünde weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung. Die festgesetzte Hecke wäre einzufordern.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich vorwiegend um eine Regulierung der bereits vorhandenen Nutzungen handelt, sind diesbezüglich keine anderweitigen Planungen möglich. Lediglich bei dem Grundstück im Osten des Plangebietes handelt es sich um eine Neuplanung. Durch die Lage des Grundstücks zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Halle, die den Ortsrand hier dominiert, wirkt die geplante Bebauung jedoch auf den Betrachter lediglich wie die Schließung einer Baulücke. Als alternative Planung könnten die Gartenflächen auch in die Wohnbaufläche einbezogen werden. Dies wurde jedoch verworfen, da sonst der Anschein erweckt würde, die Bereiche stünden auch für eine Bebauung zur Verfügung.

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 der Eingriffsbilanzierung die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage zu Grunde. Eine Biotoptypenkartierung und eine Aufnahme der Pflanzen- und Tierarten wurden im Sommer 2019 an Hand des Niedersächsischen Kartierschlüssels von Olaf von Drachenfels durchgeführt.

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 noch eindeutig oder abschließend 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 mögliche Umweltauswirkungen detailliert ermittelt, untersucht und erfasst.

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet der 113. Flächennutzungsplanänderung (Zum Lehmbusch) – Teilplan 4 liegt in der Ortschaft Neubokel, nördlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Zum Lehmbusch" zwischen „Dorfstraße" im Westen und der landwirtschaftlichen Halle am östlichen Ortsrand.

Ziel der Bauleitplanung ist neben der planungsrechtlichen Sicherung der ausgeübten Nutzungen die Vorbereitung eines Grundstücksteils am östlichen Ortsrand für eine Wohnbebauung.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist noch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten, die nun in „Grünflächen, Zweckbestimmung: Gärten, Wiesen und Weiden" sowie im Osten des Plangebietes in „Wohnbauflächen" geändert werden soll.

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

Prognostizierte erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Überbauung des Biotoptyps halbruderale Gras- und Staudenflur (UTH)

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf das in der Nachbarschaft vorhandene Maß
- Reglementierung der zulässigen Nutzungen auf den privaten Grünflächen

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden ermittelt und im Bebauungsplan gesichert.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung 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. Näheres dazu regelt der Bebauungsplan. Hier ist die Stadt auch auf die Hinweise und Unterstützung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angewiesen.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Zum Lehmbusch" vorhanden und kann zu dem neuen Baugrundstück am östlichen Ortsrand erweitert werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Kosten für die Stadt Gifhorn fallen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens an.

E) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	12.290 m²
Bisherige Darstellungen:		
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	12.290 m²
Geplante Darstellungen:		
Wohnbauflächen	ca.	400 m²
Grünflächen, Zweckbestimmung: Gärten, Wiesen und Weiden	ca.	11.890 m²

Gifhorn, 13.11.2020

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN