URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zur 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Pferdeweide) - Teilplan 4

Inhalt

1 Rechtsgrundlagen

2 Gegenstand der Änderung

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

4 Umweltbericht

5 Begründung der Darstellungen und Fazit

6 Verfahrensablauf

7 Realisierung der Planung

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl I S. 1474).

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104).

1.8 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl S. 311).

2 Gegenstand der Änderung

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

Während die vorhandene Bebauung im Ortsteil Neubokel als Siedlungsfläche dargestellt ist, ist das konkrete Plangebiet wie die umgebenden Flächen im Norden und im Westen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft) ausgewiesen.

Am westlichen Ortsrand der Ortschaft Neubokel, westlich anschließend an die Wohnbebauung im Baugebiet *Tuunkamp*, soll eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden. Die etwa 1,23 ha große Fläche befindet sich ganz überwiegend in Privatbesitz und wird derzeit als Pferdeweide genutzt.

Auf der Fläche erfolgt mit rd. 6-8 Tieren eine Pferdehaltung; zwei entsprechende Unterstände sind auf der Weide vorhanden. Das Plangebiet ist mit einzelnen Laub- und Obstbäumen bestanden und weist zu den umgebenden Acker- und Grünlandflächen gruppenhafte Strauchpflanzungen auf. Der östliche Bereich der Fläche wird von einer elektrischen Freileitung (20 kV) gequert; im Südosten der Fläche befindet sich ein entsprechender Gittermast. Ausgehend vom Straßenraum *Kaiserholz* im Süden weist das Plangebiet eine bislang unbefestigte Wegeparzelle auf, die eine Verbindung auf der Rückseite der östlich anschließenden Wohnbebauung darstellt und dabei an den aus dem Baugebiet *Tuunkamp* heranführenden Gehweg anbindet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn – Teilplan 4 von 1977 stellt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes sowie die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich schließen eine Wohnbaufläche (W) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesen und Weiden sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; südlich vom Wirtschaftsweg in Verlängerung des Straßenraumes Kaiserholz schließt sich dagegen im Bereich der Aller-Niederung ein Naturschutzgebiet an, das gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 weist dem Bereich eine „geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz" zu. Das Plangebiet betreffende Hinweise zur Bauleitplanung / Siedlungsentwicklung werden nicht angeführt.

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung

Ausgehend von der heutigen Nutzung wird im Plangebiet zukünftig eine Wohnnutzung in Kombination mit einer Pferdehaltung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist hier eine aufgelockerte, wenig verdichtete Bebauung mit ca. 4-5 Wohnhäusern und einigen Nebengebäuden geplant. Damit soll pferdebegeisterten Menschen die Möglichkeit eröffnet werden, gemeinsam mit ihren Tieren auf einem Grundstück zu leben.

Aufgrund der Vorprägung durch die derzeitige Nutzung als Pferdeweide und wegen des unmittelbaren räumlichen Bezuges zur umgebenden Landschaft mit landwirtschaftlichen Wegen und mit weiteren Wiesen und Weiden bietet der westliche Ortsrand von Neubokel günstige Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzungsstruktur.

Die bisherige Nutzung als Pferdeweide lässt eine entsprechende Flächenausweisung an diesem Standort als prädestiniert einstufen. Dabei sind Beeinträchtigungen z.B. durch Gerüche auf die westlich bestehende Wohnsiedlung möglichst gering zu halten.

Die verkehrliche Erschließung und der Anschluss an die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ergibt sich über den südöstlich gelegenen kommunalen Straßenraum *Kaiserholz* sowie über den östlich anbindenden Straßenraum *Tuunkamp*.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Die Erschließung und die Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke sollen von privater Seite erfolgen; die auch sämtliche damit verbundenen Aufwendungen trägt.

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

Das Gebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten oder gewerbliche Altstandorte im Geltungsbereich dieses Planbereiches oder seiner näheren Umgebung vor. Werden jedoch bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor; grundsätzlich kann dies aber nicht ausgeschlossen werden. Das für die Kampfmittelbeseitigung zuständige Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, LGLN teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

4. Umweltbericht

Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

4.1a Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die überplante, als Intensivgrünland bzw. Reitsportanlage / Lagerplatz genutzte Fläche des Plangebietes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Gifhorn-Neubokel. Das Gebiet wird über die Straße *Kaiserholz* an die K 34 und im weiteren Verlauf an die B 4 und die B 188 angebunden. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden geprägt durch lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und Ziergärten. Südlich grenzt das Gebiet an die Straße *Kaiserholz,* woran sich wiederum die durch Grünland mit Gehölzbeständen geprägte Allerniederung anschließt. Nördlich und westlich erstrecken sich großräumige Ackerschläge.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche soll die nachgefragte kombinierte Nutzung von einerseits Wohnen und andererseits Pferdehaltung am Standort vorbereiten, die anschließend im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu legitimieren ist. Das Plangebiet kann dabei an das vorhandene Verkehrsnetz über die Straße *Kaiserholz* und fußläufig an die Straße

Tuunkamp angebunden werden. Zum Übergang zur freien Landschaft bzw. zur angrenzenden Wohnbebauung sollte ein ausreichender Abstand eingehalten werden.

4.1b Ziele des Umweltschutz aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, werden berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008;
- Landschaftsrahmenplan, 1994;
- Landschaftsplan, 1995.

4.2 Vorentwurf der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand und durch zeitgemäße Prüfmethoden jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

Schutzgut Mensch

a. Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-Wirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen.

Lärm

Im Bestand besteht das Plangebiet aus Grün- bzw. Weideflächen. Dies führt derzeit saisonal (Ernte, Düngung, Tierhaltung etc.) an den angrenzenden Wohnnutzungen zu Lärmbeeinträchtigungen. Zudem wird in einer Entfernung von ca. 150 m westlicherseits eine Feldberegnung durch ein Dieselaggregat betrieben.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Da das Plangebiet im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird, führt dies neben Lärm saisonal an den angrenzenden Wohnnutzungen auch zu Beeinträchtigungen durch Staub und Geruch.

Naherholung

Das im Südwesten angrenzende Niederungsgebiet der Aller dient bereits als Naherholungsgebiet, wobei es gem. den Vorgaben des Naturschutzgesetzes lediglich auf den ausgewiesenen Wegen betreten werden darf. Auch das Baugebiet soll eine Wegeverbindung zur Niederungslandschaft bzw. zum hier vorhandenen Wegesystem aufweisen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner überwiegenden intensiven Nutzung als Grünland (Weide) kein Areal mit hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der angrenzenden Wohnnutzungen dar.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Lärm

Durch die vorgesehene Nutzung Wohnen mit Pferdehaltung ist einerseits von einem gewissen Rückgang der mit der heutigen intensiven Weidebewirtschaftung verbundenen Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen auszugehen. Andererseits wird durch die verbleibende Pferdehaltung weiterhin eine gewisse Beeinträchtigung durch damit verbundene Geräusche auftreten.

Des Weiteren ist nicht zu erwarten, dass durch das künftige Verkehrsaufkommen (Erschließungs- und Anliegerverkehr) im Geltungsbereich die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an der bestehenden Bebauung überschritten werden.

Durch die auf der West- und Nordseite des Planungsraumes befindlichen Ackerflächen kommt es saisonbedingt zu Lärmimmissionen, die jedoch aufgrund der baulich vorgesehenen ländlichen Ortsrandlage als „ortsüblich" hinzunehmen und somit zu tolerieren sind. Besonders zu berücksichtigen sind hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet allerdings Flächen, die einer motorbetriebenen Feldberegnung unterliegen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wären keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Geruch

Durch die im Plangebiet vorgesehene Pferdehaltung und wegen der auf der Nord- und Westseite befindlichen Ackerflächen kann es zu Geruchsimmissionen kommen, die jedoch aufgrund der baulich vorgesehenen ländlichen Ortsrandlage als „ortsüblich" hinzunehmen und somit zu tolerieren sind.

Staub

Eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Staub kann je nach Art der betrieblichen Nutzung durch die landwirtschaftlichen Betriebe verursacht werden. Auch bzgl. der Staubimmissionen ist eine erhöhte Auftrittswahrscheinlichkeit aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest von den westlich gelegenen Ackerflächen zu erwarten.

Sonstiges

Von dem neuen Baugebiet sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Belastung durch Abgase in den angrenzenden Baugebieten führen. Dieser ist jedoch durch den zu erwartenden relativ geringen verkehrlichen Anstieg aufgrund der vergleichsweise kleinen Größe des Baugebietes gegenüber der bereits vorhandenen Belastung als nicht wesentlich einzustufen.

Bei Nicht-Durchführung sind keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Lärm

Hinsichtlich der angrenzenden Wohnnutzung bringt die angestrebte Wohnnutzung mit Pferdehaltung keine wesentliche Steigerung der Lärmbelästigung mit sich.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Geruch

Anders als mit der bisherigen Nutzung verbunden sind zukünftig feste Gebäude etc. als Standorte für die Pferde zu erwarten. Um eine latente Belästigung von der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden, sollten deshalb sowohl die max. Anzahl der Pferde im Plangebiet als auch der Mindestabstand von baulichen Anlagen konkret vorgegeben werden.

Staub

Inwieweit Staubemissionsquellen vorliegen und - sofern sie vorliegen - zu Immissionen führen, wird im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens abgewogen und beurteilt.

Sonstiges

Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der zukünftigen Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Bzgl. der Abgasemissionen durch den Erschließungs- und Anlieferverkehr ergibt sich kein konkreter Bedarf an Maßnahmen.

Naherholung

Die absehbare zusätzliche Frequentierung der südwestlichen Niederungslandschaft der Aller (bzw. der Schutzgebiete) durch Fußgänger und Fahrradfahrer erfordert keine besonderen Maßgaben.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung durch die vorhandene Nutzung als Pferdeweide und die einseitig umgebende Wohnnutzung prädestinieren diese Fläche für die beabsichtigte Nutzungskombination von Wohnen und Pferdehaltung. Abgesehen von der bestehenden Nutzung sind alternative Nutzungsmöglichkeiten derzeit nicht absehbar. Zudem stehen andere Siedlungserweiterungsflächen im Stadtgebiet für eine derartige Nutzungsmischung nicht zur Verfügung; sie sind als Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

a. Bestand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Intensivgrünland, Reitsportanlage, Weg und Lagerplatz intensiv genutzt. Darüber hinaus befinden sich zwei landwirtschaftliche Gebäude (Stallungen / Unterstände) auf der Fläche. Kleinflächig sind ein Ruderalgebüsch sowie im östlichen Bereich des Plangebietes ein Intensivgrünland mit mehreren Obstgehölzen vorhanden. Die östlich des Plangebietes liegende Bebauung ist als verstädtertes Dorfgebiet einzustufen. Nördlich und westlich befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen, südlich grenzen Grün-

landflächen an. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung der Flächen sind im Plangebiet im Allgemeinen wenig spezialisierte und deshalb weit verbreitete Tierarten zu erwarten.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist allein die Bodenversiegelung durch Überbauung als erheblicher Eingriff im Sinne des § l a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. l BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Davon abgesehen ist im Plangebiet durch die fast flächendeckende intensive Nutzung davon auszugehen, dass die geplanten Eingriffe nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren führen.

Mit der geplanten Bebauung zeichnet sich jedoch eine erhebliche Veränderung ab. Durch die Anlage von Hausgärten können die Lebensraumfunktionen für einige Arten erhalten werden. Sie tragen damit zur Verringerung der Eingriffsfolgen bei; es ist jedoch eine Verschiebung des Artenspektrums von Offenlandarten hin zu Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung blieben neben der Durchlässigkeit des Bodens die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten in vorhandenem Umfang erhalten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Konkrete Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich im anschließenden Bebauungsplanverfahren, in dessen Rahmen die Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist und ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu gewährleisten ist.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung des Standortes durch die umgebende Wohnbebauung einerseits und die vorhandenen Nutzung als Pferdeweide geben die bauleitplanerische Entwicklung des Plangebietes vor. Mit Verweis auf die im Stadtgebiet nur begrenzt verfügbaren Siedlungserweiterungsflächen zeichnen sich keine vertretbaren Nutzungsalternativen ab. Die übrigen Siedlungserweiterungsflächen im Stadtgebiet stellen sich zudem als Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dar.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

Schutzgut Boden

a. Bestand

Mit Grund und Boden soll gemäß § l a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist als intensiv landwirtschaftlich genutzt einzustufen. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich flächendeckend um Gley-Podsol. Der Bodentyp ist in Niedersachsen verbreitet und die Bedeutung für die Landwirtschaft ist als gering anzusehen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden besteht somit nicht.

Entsprechend der Lage im Niederungsbereich der Aller liegt mit einem mittleren Grundwasserhochstand von 7 dm unter GOF und mittleren Grundwassertiefstand von 16 dm unter GOF eine Grundwasserbeeinflussung vor. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird als „gering" eingestuft (Geozentrum Hannover, NIBIS® Kartenserver).

Die Überprägung der Böden im Plangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung / Veränderung des natürlichen Bodens zu beurteilen.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
Mit dem Planverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet im Rahmen des folgenden Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Aufgrund der unversiegelten Flächen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, der weiteren Veränderung der Bodenstruktur und der Bodenorganismen. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Ohne die bauliche Entwicklung würde die Fläche ggfs. weiterhin als Grünland bewirtschaftet werden oder - aufgrund ihrer geringen Größe und deshalb wegen der eingeschränkten rentablen Bewirtschaftung – sich zunehmend als Brachfläche entwickeln oder als Lagerfläche genutzt werden. Insbesondere die Durchlässigkeit des Bodens bliebe somit erhalten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungsebene konkret reagiert werden.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten
Aufgrund der Vorprägung durch die anliegende Wohnbebauung und die Vorprägung durch die Pferdeweide erscheint die Fläche für eine geplante Nutzung als Sonderbaufläche prädestiniert. Andere Planungsüberlegungen bestehen wegen der Standortfaktoren nicht. Davon abgesehen bestehen im Stadtgebiet keine entsprechenden Flächen für eine derartige Nutzungsmischung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden als von **großer Erheblichkeit** bewertet.

Schutzgut Wasser
a. Bestand
Grundwasser
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet fällt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten gering aus.

Oberflächengewässer
Es bestehen im Planungsgebiet keine größeren Oberflächengewässer. Das Überschwemmungsgebiet der Aller befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Plangebietes.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
Im Plangebiet ist aufgrund der ursprünglich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen bzw. der vorliegenden intensiven Nutzung der umliegenden Flächen bereits im Bestand von einer gewissen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen. Bei Nicht-Durchführung sind keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Durch die bestehende geringe Grundwasserneubildungsrate ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, wenn im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Neuversiegelung beschränkt wird und das auf privaten versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser eine Versickerung vor Ort zu geführt werden.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten
Die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung und die Vorprägung durch die einseitig flankierende Wohnbebauung lassen diesen Standort als gut geeignet für eine ergänzende bauliche Entwicklung erscheinen. Alternative Nutzungen sind nicht absehbar; außerdem stehen im Stadtgebiet keine entsprechend nutzbaren Flächen zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als von **geringer Erheblichkeit** bewertet

Schutzgut Luft und Klima
a. Bestand
Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima der Ortslage. Eine zeitweilige Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete durch Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung. Aufgrund der geringen Vegetationsbedeckung trägt das Plangebiet nicht erheblich zur Frischluftentstehung bei. Neubokel weist aufgrund seiner geringen Flächengröße und der relativ lockeren Bebauung kein belastetes Klima auf; eine Klimaausgleichsfunktion besitzt das Plangebiet nicht.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
Die Erschließung mit Verkehrsanlage und die neue Bebauung des Gebietes werden den Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöhen. Die Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z.B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen. Aufgrund der Erwartung eines höheren Verkehrsaufkommens innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Quartiere sind zusätzliche verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung bleiben die klimaökologischen Funktionen erhalten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen zu vermeiden, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Beschränkung der geplanten Bebauung vorzusehen.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorhandene Pferdehaltung und die Vorprägung durch die einseitig flankierende Wohnbebauung lassen diesen Standort als gut geeignet für die geplante bauliche Entwicklung als Sonderbaufläche erscheinen. Alternative Nutzungen sind im Plangebiet nicht absehbar; außerdem stehen im Stadtgebiet keine entsprechend nutzbaren Flächen zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft werden als von **geringer Erheblichkeit** bewertet.

Schutzgut Landschaft

a. Bestand:

Für das Plangebiet ist die weitgehende intensive Grünlandnutzung, parzelliert durch verschiedenartige Einfriedungen, charakteristisch. Zumeist in den Randbereichen finden sich zudem einzelne gliedernde Gehölzelemente, die für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Eine Störung des Landschaftsbildes geht durch die über das Plangebiet führende Hochspannungsleitung aus. Gegenwärtig ist das Plangebiet insgesamt als geringwertig für das Landschaftsbild einzustufen.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Gestaltung des Baugebietes bietet eine Chance für das Landschaftsbild durch Ausprägung eines strukturreichen Siedlungsrandes. Dagegen würden bei Nicht-Durchführung die Flächen freier Landschaft zwar erhalten bleiben, aber auch die damit bestehenden Beeinträchtigungen durch insbesondere die Hochspannungsleitung.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bauweisen sollen sich am vorhandenen Bestand des anliegenden Wohngebietes orientieren, was im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen wäre. Durch die im Bebauungsplan festzusetzende unterirdische Verlegung der vorhandenen 20-kV Überlandleitung erfolgt zudem eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Im Zuge der Entwicklung des neuen Baugebietes erfolgt keine Überplanung der landschaftsbildprägenden Gehölzelemente. Der Charakter mit den o. g. Strukturen des Siedlungsrandes und die Funktionen für das Landschaftsbild und die Naherholung können somit auch bei Umsetzung der Planung erhalten werden.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorhandene Pferdehaltung und die Vorprägung durch die einseitig flankierende Wohnbebauung lassen diesen Standort als gut geeignet für die geplante bauliche Entwicklung als Sonderbaufläche erscheinen. Alternative Nutzungen sind nicht absehbar. Entsprechende Flächen stehen für eine derartige Nutzungsmischung im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft werden als **unerheblich** bewertet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a. Bestand

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet schließt mit der östlichen Seite an vorhandene jüngere Wohnbebauung an. Kultur- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Mit der geplanten Neubebauung ist keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern verbunden. Bei Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich eines harmonischen Erscheinungsbildes der zu bebauenden Fläche ist auf die Festlegung von Höhenbegrenzungen und von einer Örtlichen Bauvorschrift im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Abgesehen von der bestehenden Nutzung zeichnen sich keine alternative Nutzungen ab. Außerdem sind im Stadtgebiet keine entsprechend nutzbaren Flächen verfügbar.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als **unerheblich** bewertet.

Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts (sogenannten Schutzgüter) bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden und zu einem Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Speicherung von Niederschlagswasser kann durch die Maßgaben zur Versickerung des anfallenden Wassers auf dem privaten Grundstück weitgehend aufrechterhalten und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss vermieden werden. Aufgrund der derzeit überwiegend intensiven Nutzung / Pflege der Böden und der nur teilweisen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Es erfolgt keine Überplanung der im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände, d. h. es werden keine naturnahen Strukturen beeinträchtigt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf den Informationen der unter 4.1.b) genannten Planungen, sowie auf dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG und zum Speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG" vom 20.10.2015, der als Anlage dem Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel angefügt ist. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingebrachten umweltrelevanten Informationen wurden abgewogen und tlw. eingearbeitet. Weitere konkrete Maßgaben in Bezug auf das Plangebiet ergeben sich im Rahmen der Eingriffsregelung, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten ist.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind in diesem Planungsstadium noch nicht festgelegt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Sonderbaufläche, die im Zuge der ergänzenden Bebauungsplanung die Nutzungskombination von Wohnen mit Pferdehaltung am nordwestlichen Ortsrand von Neubokel eröffnen soll. Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung der in dem Umfeld bereits erfolgten Siedlungsentwicklung dar. Die Vorprägung durch die bereits vorhandene Pferdehaltung und die Lage zu den unmittelbar angrenzenden Flächen des Investors prädestiniert eine entsprechende Ausweisung an dieser Stelle.

Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Hierdurch ergeben sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und ein Verlust an Lebensraum der freien Feldflur für Pflanzen und Tiere (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen).

Nachteilige Auswirkungen für die vorhandenen Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergeben sich Veränderungen des örtlichen Kleinklimas infolge der Überbauung und Bodenversiegelung. Durch die Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes hin zur angrenzenden Ortslage sowie zur offenen Landschaft zu erwarten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

Schutzgut	**Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**
Boden	Umweltauswirkungen großer Erheblichkeit
Mensch	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Klima / Luft	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit

5. Begründung der Darstellung, Fazit

Sonderbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Die geplante Sonderbaufläche hat zum Ziel, der innerhalb des Stadtgebietes bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland mit ergänzender Pferdehaltung ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen.

Neubokel stellt sich als Ortschaft der Stadt Gifhorn dar, in dem die infrastrukturelle Versorgung der Wohnbevölkerung durch die Nähe bzw. durch die gute Erreichbarkeit der Kernstadt ausreichend gegeben ist. Zudem handelt es sich um eine Ortschaft, in der eine Neubautätigkeit der geplanten Größe nicht zu einer Überlastung der infrastrukturellen Einrichtungen führt.

Die im Planbereich vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen und Pferdehaltung stellt in Bezug auf die BauNVO einen eigenständigen Flächencharakter dar, der deshalb im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine Darstellung als „Sonderbaufläche" nach sich zieht.

Die Sonderbaufläche weist mit einer Fläche von gut 1 ha eine für die optionale Pferdehaltung ausreichende Grundstücksgröße auf und zeichnet sich durch die Nähe zu umgebenden landwirtschaftlichen Flächen aus, die in der jüngeren Vergangenheit teilweise bereits als Pferdeweide genutzt worden sind und im Bereich der Allerniederung weiterhin als solche genutzt werden.

Aufgrund der dreiseitig umgebenden offenen Kulturlandschaft, der Anbindungen an die innerörtliche Erschließung und der im Plangebiet teils bereits vorhandenen Infrastruktur ist das Plangebiet für eine mit Pferdehaltung ergänzte Wohnnutzung besonders geeignet.

Außerdem ergeben sich dadurch weder gravierende Beeinträchtigungen in Bezug auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen, noch wird die neue Siedlungserweiterung durch die umgegebene landwirtschaftliche Nutzung unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist anschließend eine entsprechende Konkretisierung als „sonstiges Sondergebiet" (SO) gem. § 11 BauNVO vorgesehen, das gemäß der beabsichtigen Nutzungsform mit dem Zusatz „Wohnen mit Pferdehaltung" ergänzt wird. In diesem Baufeld soll somit die nachgefragte Kombination der Wohnnutzung und der Pferdehaltung gezielt ermöglicht werden, die z.B. in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA; gem. § 4 BauNVO) planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

Fazit:

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Überplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet und ausgeglichen. Der überplante Standort am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Neubokel ist für eine kombinierte Nutzung von Wohnen mit Pferdehaltung sehr geeignet. Seine Entwicklung

ist als Teil der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung erforderlich und sinnvoll.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

6. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat am 12.06.2012 die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel, aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.10.2015 frühzeitig von der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 20.11.2015 zur Äußerung aufgefordert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden mit dem vorliegenden Planungsstand im Zeitraum vom 24.06.2016 – 25.07.2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Im gleichen Zeitraum erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

7. Realisierung der Planung

7.1 Durchführung der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße *Kaiserholz* sowie über die fußläufige Anbindung zum Straßenraum *Tuunkamp*, über die auch die leitungsgebundene Erschließung erfolgen kann. Die konkrete Erschließung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertraglich zwischen der Stadt Gifhorn und dem Grundstückseigentümer vom Flurstück 12/40 zu regeln.

7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuanlage des öffentlichen Straßenraumes setzt eine Regulierung der Grundstücksflächen zwischen Stadt und privatem Eigentümer des Flurstückes 12/40 voraus, die bereits vertraglich vereinbart wurde.

7.3 Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn (oder für andere Anlieger) nicht an; sie werden komplett vom Eigentümer des Flurstückes 12/40 übernommen.

Gifhorn, 21. Sept. 2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN