URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

# Begründung

zur
115. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Walkeweg) – Teilplan 2

# Inhalt

**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 / Darstellungen**
1. Art der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
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

Für den südlichen Teil des Plangebietes war zunächst aufgrund der anhaltend großen Nachfrage eine Ausweisung als Wohnbauland vorgesehen. Aufgrund der benachbarten Gewerbegebiete und damit verbundener Immissionen lässt sich dies jedoch nicht darstellen. Insofern ist eine Umplanung erforderlich. Nach erneuter Prüfung möglicher Nutzungen zeichnete sich neben Wohnformen für Senioren insbesondere ein Bedarf an gesundheitsorientierten Nutzungen ab, für die die Lage des Plangebietes prädestiniert ist. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll die ehemalige Hofstelle mit der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzung gesichert und weiterentwickelt werden.

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

### 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 21.500 qm und liegt nördlich der Celler Straße und westlich angrenzend an den Walkeweg. Im Westen schließt sich eine Waldfläche an. Es umfasst im Norden eine ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und im Süden einen als Weide genutzten Wiesenbereich.

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.
Für das konkrete 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.
Westlich und nördlich angrenzend sind Waldflächen dargestellt. Entlang der Celler Straße südlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

### 4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist noch die unveränderte Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten und soll nunmehr in „Gemischte Bauflächen“ (M) geändert werden. In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher das Verfahren zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## 5. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) ist die Celler Straße, die in diesem Abschnitt als Zufahrt zum Walkeweg und somit zum Plangebiet dient, als innerörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich der ehemaligen Hofstelle als bestehendes Siedlungsgebiet dar. Um den Bereich der geplanten Neubebauung herum wird die Begrenzung der Siedlungsentwicklung empfohlen.
Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargelegt.

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

## 6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan besteht für den Geltungsbereich bisher nicht.

## 7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird das planerische Ziel verfolgt, einen verträglichen Nutzungsmix zwischen Gewerbebetrieben entlang der Celler Straße und der nördlich gelegenen, ehemaligen Hofstelle mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen herzustellen. Die ursprünglich angestrebte Wohnnutzung mit verträglichem, familienbezogenem Kleingewerbe ließ sich aufgrund der angrenzenden, emittierenden Gewerbebetriebe nicht darstellen. Nach erneuter Prüfung möglicher Nutzungen zeichnete sich ein Bedarf an gesundheitsorientieren Nutzungen wie z.B. Physiotherapie, Dialyse, Arztpraxis aber auch alternativen Wohnformen für Senioren ab. Beides soll nunmehr in dem Plangebiet realisiert werden.

Die ebenfalls am Walkeweg gelegene ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus soll als künftige Mischgebietsfläche in die Flächennutzungsplanung einbezogen werden. Hier steht die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit Wohnen im Vordergrund.

Die verkehrsgünstige Lage für Kfz und öffentliche Verkehrsmittel mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt Gifhorns wie auch der überörtlichen Straßen B 188 und B 4 zeichnet diesen Bereich besonders aus. Andererseits grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an und bietet kurze Wege zu umfangreichen Naherholungs- und Freizeitgebieten (Heidesee, Luckmoor, Alleraue, Gifhorner Heide, Golfplatz u.a.). Infrastruktureinrichtungen wie Buslinien, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Spielplatz sowie Kultur- und Sporteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Diese Standortvorteile machen das Plangebiet für die angestrebten Nutzungen (Therapieeinrichtungen, Dialyse- und Arztpraxen, Wohnen), die einerseits auf gute Verkehrsanbindungen und andererseits auch auf ein ansprechendes, naturbezogenes Umfeld angewiesen sind, besonders geeignet.

Eine Variantenuntersuchung ist aufgrund der fehlenden, für die angestrebten Nutzungen geeigneten Flächen und der besonderen Lageeignung für die vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit des Areals nicht erforderlich. Da in der Stadt Gifhorn eine sehr große Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken besteht, ist für die meisten anderen, in der Planung befindlichen Baugebiete eine Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen. Auf Grund der Ortslage eignet sich der Bereich Walkeweg nicht für eine reine Wohnbebauung. Insofern wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, hier Nutzungen anzusiedeln, die ebenfalls stark nachgefragt sind und die in den anderen geplanten Wohngebieten nicht zulässig sind.

## B) Planungsinhalte / Darstellungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemischte Bauflächen

Neben Wohnnutzungen soll im Plangebiet die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einrichtungen vorgesehen werden, die weder in Wohngebieten noch in Gewerbegebieten einen geeigneten Standort finden. Dies sind in erster Linie Einrichtungen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke, Bürogebäude, aber auch sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Es ist vorgesehen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine weitere Lenkung der konkreten Nutzungen erfolgen soll. So soll im Plangebiet ein gegliedertes Mischgebiet entstehen. Anknüpfend an die vorhandenen und benachbarten Nutzungen soll im südlichen Planbereich der Schwerpunkt auf gewerblichen Nutzung liegen, für die Flächen in einem Gewerbegebiet nicht geeignet sind. Dabei handelt es sich z.B. um Gebäude für gesundheitliche Zwecke wie Physiotherapie- und Arztpraxen, Dialysepraxis oder Bürogebäude. Die konkreten Nutzungen werden im Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) geregelt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein Wohnhaus und eine ehemalige, landwirtschaftliche Hofstelle, deren Hofgebäude derzeit als Unterstellmöglichkeiten für Kfz und landwirtschaftliche Maschinen genutzt werden. Eine Weiterführung oder Intensivierung der Landwirtschaft ist nicht beabsichtigt und auch mit der heutigen Situation nicht vereinbar. Andererseits soll weiterhin die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung bestehen. Für diesen Bereich ist die planerische Absicherung der aktuellen Nutzung sowie ggf. eine spätere Wohnbauentwicklung, auch in Verbindung mit Gewerbe, als Ziel formuliert. Hier soll der Schwerpunkt auf Wohnnutzung und nicht störender, gewerblicher Nutzung liegen. So soll Familienbetrieben die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnen und Gewerbe auf einem Grundstück zu realisieren.

Aus den vorgenannten Gründen ist der gesamte Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

### 2. Verkehr

Das Plangebiet wird über den Walkeweg und weiter über die Celler Straße erschlossen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die leistungsfähige Celler Straße und das umgebende Straßennetz aufgenommen werden.
Vorteilhaft ist der kurze Weg nach Westen zur B 188 und somit auch zur B 4, die beide als überregionale Straßen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen bieten. Ebenso ist über die Celler Straße das Stadtgebiet Gifhorns gut mit Pkw, Bus, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Haltestellen der Buslinien 101, 140 und 141 befinden sich an der Celler Straße unmittelbar an der Einmündung zum Walkeweg.
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei kleine Stichstraßen mit Wendeanlage, von denen zunächst nur die Realisierung der südlichen, privaten Planstraße vorgesehen ist.

## 3. Grünflächen

Unmittelbar am Plangebiet beginnt die freie Landschaft mit Wald und Wiesen. Naherholungsgebiete wie der Heidesee und das Luckmoor sind in unmittelbarer Nähe. Auf der Ostseite des Walkeweges, dem Plangebiet direkt gegenüber, befindet sich ein Kinderspielplatz in einer Waldfläche. Hierdurch sind im Umfeld des Plangebietes ausreichend Frei- und Spielflächen vorhanden; die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen ist daher nicht erforderlich.

Direkt westlich schließt eine private Waldfläche an das Plangebiet an. Zur Vermeidung von Gefahren (Windbruch, Brand) wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein Abstand der Bebauung zum Waldrand von 20 m vorgesehen werden.

## 4. Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist dahingehend betroffen, dass das bisher als Pferdeweide genutzte, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Areal in Bauland umgewandelt wird. Die ehemalige Hofstelle im nördlichen Teil des Plangebietes wird ebenfalls in Bauflächen umgewandelt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist somit nicht mehr möglich und auch nicht beabsichtigt.

## 5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche, für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und können entsprechend erweitert werden.
Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.
Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Zentrale Schmutzwasserkanäle sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.
Aufgrund eines für die Bauleitplanung erstellten Bodengutachtens („Baugrunderkundung und Baugrundgutachten“ des Ingenieurbüros „bsp-Ingenieure“ aus Braunschweig vom 16.02.2015) ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vorgesehen.
Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die bereits am Plangebiet gelegenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Versorgungsträger.
Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Näheres wird im Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) geregelt.

## 6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

<u>Altlasten</u>
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.
Erdarbeiten sollten dennoch 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:
Zur Abschätzung der Situation im Hinblick auf Immissionen im Plangebiet erfolgte in 2015 und 2016 die Erstellung von entsprechenden Gutachten durch das Ingenieurbüro „Lairm Consult GmbH“ aus Bargteheide.

*Verkehrslärm:*
Belastungen aus Verkehrslärm sind durch den Straßenverkehr auf der B 188, der Celler Straße und der B 4 gegeben.
Der Orientierungswert gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von 60 dB(A) tags sowie von 50 dB(A) nachts wird überall innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten. Aktiver Lärmschutz ist somit nicht erforderlich.

Konkrete Regelungen erfolgen auf Basis der Bebauungsplanung.

*Gewerbelärm:*
Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden Wohnnutzung, die einem Mischgebiet entspricht. Südwestlich angrenzend ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet per Bebauungsplan festgesetzt, dessen zulässige Schallemissionen auf die Orientierungswerte eines Mischgebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) reglementiert sind. Westlich daran anschließend befinden sich per Bebauungsplan festgesetzte Gewerbeflächen, für die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts gelten. Etwas weiter nördlich des Plangebietes liegt eine Hundeschule. Östlich des Walkeweges befinden sich ein Gastronomiebetrieb und Wohnnutzung.

Die Gutachter stellen fest, dass es im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Wohngebiete kommt. Es erfolgte daher eine Umplanung. Konkretes hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) geregelt und erläutert.

*Gerüche:*
Im Rahmen der Bauleitplanung ist ebenfalls der Schutz vor Geruchsimmissionen sicherzustellen. Südwestlich des Plangebietes befinden sich eine Bäckerei und zwei Kfz-Lackierbetriebe. Daher erfolgte eine Geruchsimmissionsprognose durch das Gutachterbüro „Lairm Consult GmbH“. Auf der Grundlage von Betriebsbeschreibungen unter Berücksichtigung der örtlichen und meteorologischen Verhältnisse wurden entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen die möglichen Geruchsemissionen ermittelt.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen der für allgemeine Wohngebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert von 0,10 (entspricht 10% der Jahresstunden) überall eingehalten wird. Der Schutz der geplanten (Wohn-) Nutzungen vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist somit sichergestellt. Näheres hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) dargelegt.

Die aufgeführten Gutachten können bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

## 7. Archäologie und Denkmalpflege

Im Bereich dieses Flächennutzungssplanes ist der Bestand einer Walkmühle aus dem 18. Jahrhundert als Bodendenkmal bekannt. Zu Beginn von Erdarbeiten ist daher der ehrenamtlich Beauftragte für archäologische Denkmalpflege der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Gifhorn, Marktplatz 1, 38518 Gifhorn) rechtzeitig zu verständigen. Sollten bei Bodeneingriffen archäologische Funde auftreten, sind diese ebenfalls 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).
Näheres hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) dargelegt.

## 8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

- keine -

## 9. Sonstige Hinweise

Die Nutzung von Erdwärme ist nur stark eingeschränkt möglich. Auskunft hierzu erteilt der Landkreis Gifhorn, Fachbereich 9 – Umwelt, Wasserwirtschaft.

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

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Das Plangebiet der 115. Flächennutzungsplanänderung liegt am Nordwestrand der Stadt Gifhorn, nördlich der Celler Straße und westlich angrenzend an den Walkeweg. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,15 ha und wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit Wohngebäude und Außenanlagen auf ca. 0,95 ha Fläche.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Bebauungsplanes für ein Mischgebiet mit vorrangig Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Wohngebäuden auf ca. 1,2 ha Grundfläche. Dies gilt auch für die ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus, die im Bestand gesichert und weiterentwickelt werden soll.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 gilt für das Plangebiet die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“, die nun in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden soll.

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, 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 „Walkeweg“ sind Lärm- und Geruchsimmissionen, die von den benachbarten Gewerbebetrieben und vom Kfz-Verkehr auf der Celler Straße ausgehen können, von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) trifft für das Plangebiet keine Aussage.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1994) stellt den Bereich der ehemaligen Hofstelle als bestehendes Siedlungsgebiet dar. Die für die Neubebauung vorgesehene Weidefläche liegt innerhalb eines Bereiches, für den der Landschaftsplan abrundend eine Siedlungsentwicklung empfiehlt.

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

## 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.

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 zukünftigen Bebauungsplan „Walkeweg“ hat die GbR Biodata, Braunschweig, im September 2015 einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz ausgearbeitet. Dieser Fachbeitrag ist unmittelbar auf die Flächennutzungsplanänderung übertragbar, da es sich um identische Plangebiete handelt. Dem Nachfolgenden liegt diese Ausarbeitung gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst zu Grunde. Der Fachbeitrag ist 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.

Gegenwärtig beinhaltet das Plangebiet eine strukturarme Pferdeweide mit mehr oder weniger geschlossener, niedrigwüchsiger Vegetationsdecke. Hier haben sich typische Arten extensiv bewirtschafteter Weiden angesiedelt (Wertstufe 2).

Die Grünlandfläche erstreckt sich zwischen der bestehenden Bebauung im Süden, die überwiegend Merkmale eines Gewerbegebietes aufweist, und der Hofstelle im Norden, die als verstädtertes Dorfgebiet anzusprechen ist. Zur Straße hin ist dem Gehöft eine Fläche geringen Ausmaßes vorgelagert, die dem Biotoptyp »Artenarmer Scherrasen« zuzuordnen ist (Wertstufe 3).

Der nordwestliche Teil der Grünlandfläche außerhalb des Vorhabenbereiches wird durch eine alleeartige Baumreihe von der dahinter liegenden Grünlandfläche mit Einzelbäumen abgegrenzt. Dieses geht allmählich, sowohl in nördlicher als auch südwestlicher Richtung, in ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten über (Wertstufe 2).

Ein weiterer Gehölzbestand aus mäßig alten Eichen befindet sich weiter nordöstlich zwischen Gehöft und Walkeweg (Wertstufe 2). Das Waldstück zeichnet sich durch einen geschlossenen Baumbestand aus, wohingegen der Strauchunterwuchs nur lückig ausgebildet ist. Die Krautschicht wird meistenteils von Efeu dominiert. Lichtere Standorte werden von Giersch eingenommen, der hier einen dichten Vegetationsteppich ausbildet.

Am Südrand der Hofstelle zieht sich ein schmaler Streifen einer ca. 2 Meter hohen Zierhecke aus Liguster entlang (Wertstufe 3), wobei diese nach Osten hin durch eine Buchenhecke abgelöst wird.

An die vorhandene Bebauung der Hofstelle schließt innerhalb des Geltungsbereiches von Norden ein kleineres und ebenfalls überwiegend als Pferdeweide genutztes „Sonstiges feuchtes Intensivgrünland“ an (Wertstufe 2).

Für Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen werden keine Wertstufen vergeben. Bei diesen Biotoptypen gilt im Falle eines Eingriffs, dass eine Einzelfallentscheidung für betroffene Bestände vorzunehmen ist. Das im Umfeld des Geltungsbereiches liegende Siedlungsgehölz und die Einzelbäume sowie die Baumreihe sind vom Vorhaben nicht berührt. Einzig das Siedlungsgehölz westlich des B-Plans könnte im Kronenbereich durch eine Bebauung tangiert werden. Hier ist, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, ein ausreichender Abstand der Grundstücke zum Baumbestand empfehlenswert.

Keiner der im Gebiet vorkommenden Biotope fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz.

*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 extensiven Grünlandfläche werden eine Wohnbebauung mit Gärten, Anlagen für gewerbliche bzw. gesundheitliche Zwecke mit Freiflächen sowie Verkehrsflächen treten.

Für die Hofstelle im Norden des Plangebietes bestehen zurzeit keine konkreten Änderungsplanungen. Planungsrechtlich wird aber auch hier die Möglichkeit einer Bebauung mit gemischter Nutzung (Wohnen und kleinere Gewerbebetriebe) vorbereitet.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Die Erhaltung von Einzelbäumen, der Abstand der Bebauung vom Waldrand, die Dichte der Bebauung und die Bewirtschaftung des Niederschlagwassers werden dabei u. a. zu berücksichtigen sein.

*Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, die den Grad der Erheblichkeit überschreiten, sind für das Extensivgrünland trockener Mineralböden zu erwarten. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland für Wohnhäuser und gewerbliche Betriebe hat eine Wertminderung um eine Stufe 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 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.

In vorliegenden Fall hat das betroffene „Extensivgrünland“ die Wertstufe 2 und wird vollständig durch die Umwandlung in gemischtes Bauland auf die Wertstufe 3 abgesenkt. Für den sich daraus ergebenden Wertverlust von einer Stufe wäre der Ausgleich in einem Flächenverhältnis von 1 : 1 vorzunehmen. Somit wird eine Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 11.400 m² herangezogen werden müssen.

Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Der Ausgleich wird daher voraussichtlich im Ausgleichsflächenpool Wilsche nachgewiesen. Näheres dazu wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeführt.

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

**Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

<u>Farn- und Blütenpflanzenarten</u>

Das Vorhabengebiet selbst und Teile der näheren Umgebung wurden Anfang Mai und Ende Juni 2015 hinsichtlich möglicher Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen untersucht.

Von Pflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, kommen im Untersuchungsgebiet die Stechpalme (Ilex aquifolium) und die Eibe (Taxus baccata) vor. Die Wuchsstellen befinden sich allerdings im Eichenwald unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, sodass mit Beeinträchtigungen nicht zu rechnen ist.

Des Weiteren haben sich keine Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen im Planungsgebiet oder in unmittelbar angrenzenden Bereichen ergeben.

Fledermäuse

Zur Überprüfung einer möglichen dauerhaften Nutzung der Gebäude und der Altbäume als Quartier für Fledermäuse sind im Juli 2015 zwei Detektorbegehungen während der ersten abendlichen Ausflugsphase im Umfeld der Hofstelle bzw. der Vorhabensfläche durchgeführt worden. Weiterhin wurden während der Detektorkontrollen zwei so genannte Horchboxen in bzw. an den Nebengebäuden der Hofstelle ausgebracht.

Bei den beiden durchgeführten Detektor-Erfassungen im Juli 2015 wurden im Untersuchungsraum mindestens sechs Fledermausarten über die Rufanalyse und / oder anhand der optischen Erfassungen gesichert auf Artniveau nachgewiesen: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Langohr (*Plecotus* spec.), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*).
Daneben sind Tiere der Gattung *Myotis* erfasst worden.

Der Vorhabensbereich hat eine mittlere bis hohe Bedeutung als Jagdhabitat für die mindestens sechs vorkommenden Fledermausarten. Bedeutung als Jagdhabitat hat vor allem das Grünland mit dem alten Obstbaumbestand nördlich der Hofstelle sowie der Gehölzrand im Bereich der Vorhabensfläche, da diese Bereiche quartiernah gelegen sind, wie die frühen Beobachtungen kurz nach der Ausflugszeit zeigen.

Ein Quartierpotenzial im Bereich der Hofstelle ist gegeben, doch wurde nur eine nachrangige Nutzung festgestellt. Hinsichtlich der Flugrouten der Fledermäuse sind die Leitstrukturen entlang des Kirchweges und dessen Verlängerung über die Hofstelle in den westlich gelegenen Eichenbestand von Bedeutung und entsprechend zu erhalten.

Individuenreiche Quartiere von Fledermäusen konnten im Umfeld der Hofstelle nicht festgestellt werden, lediglich in der Scheune fanden sich Hinweise auf eine gelegentliche Nutzung als Fraßplatz / Zwischenquartier.

Ein wesentlicher Konflikt stellt daher die Beeinträchtigung / der Verlust des Jagdhabitats dar. Von zentraler Bedeutung im Bereich der Vorhabensfläche ist dabei der südliche Bereich entlang der bestehenden Bebauung bzw. des Randes des Gehölzbestandes. Daher sind der

- Erhalt des Gehölzsaumes inklusive eines Pufferstreifens entlang der südlichen Grenze des Vorhabensgebietes (jetziger Kronenbereich zzgl. eines Puffers) und der

- Erhalt des Grünlandes nördlich des Vorhabensbereiches anzustreben.

Brutvögel

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

Dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten konnten im Bereich der Hofstelle nicht nachgewiesen werden. Stattdessen kommen in diesem Bereich weit verbreitete und ungefährdete Arten der Siedlungen vor.

Bodenbrüter wurden im Bereich der Vorhabensfläche nicht festgestellt. Die für Vögel wesentliche Funktion des Grünlandes innerhalb des Geltungsbereiches ist die eines Nahrungshabitats.

Die Grünlandfläche im Plangebiet hat eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verbreitete Vogelarten der umgebenden Siedlungsbereiche, darunter ist auch der streng geschützte Grünspecht anzunehmen. Da im Planungsgebiet dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten nicht nachgewiesen sind, resultiert kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz. Insgesamt hat das untersuchte Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für Brutvögel.

Gesamteinschätzung

Das Plangebiet »Walkeweg« in Gifhorn umfasst die vegetationsbestimmten Biotoptypen »Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden «, »Artenarmer Scherrasen«, »Sonstiges feuchtes Intensivgrünland« und »Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten«. Diese fallen nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz nach dem BNatSchG.

Des Weiteren stellt das Plangebiet keinen Dauerlebensraum für gesetzlich geschützte bzw. landes- oder bundesweit bestandsbedrohte Farn- und Blütenpflanzen bzw. Tierarten dar. Nachweislich werden Teile des Planungsraumes als Jagdrevier oder als Flugroute von Fledermäusen genutzt. Die ebenfalls auf der überplanten Grünlandfläche gesichteten, Nahrung suchenden Vogelarten können auf die umliegenden Flächen ausweichen. Eine Bebauung des Grünlands bewirkt dementsprechend einen Teilverlust ihres Nahrungsraumes.

Die Säume der Gehölze entlang der Grenzen des Vorhabensbereiches übernehmen eine wichtige Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse. Nach derzeitiger Datenlage ist eine aus Gründen des Artenschutzes rechtlich nicht zulässige Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Bereiche wenig wahrscheinlich. Gleiches gilt auch für die in den Geltungsbereich einbezogene bestehende Hofstelle. Die Lebensraumfunktion für Fledermäuse bleibt somit erhalten.

### 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. Durch chemisch-physikalische Reaktionen des Bodenkörpers (der Mittel- und Feinsande) mit dem Grundwasser hat sich der Bodentyp eines Podsols entwickelt.

Für den Bereich der als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche liegt eine Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure, Braunschweig, 2015) vor. Hiernach steht der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 m bis 0,7 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Es handelt sich dabei um einen humosen, feinsandigen Mittelsand.

Unterhalb des Oberbodens wurde bis zur erbohrten Endteufe von 5,0 m u. GOK ein feinsandiger Mittelsand erkundet, der im oberen 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 Hofstelle ist bereits stark überprägt und durch Gebäude und Wege teilweise versiegelt. Auch die Grünlandflächen sind durch landwirtschaftliche Bearbeitung im Aufbau verändert, sodass der Wert des Bodens im gesamten Plangebiet von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturhaushalt ist.

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

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

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Überbauung und Versiegelung der Grünlandfläche (Wertstufe 2) durch Verkehrsflächen 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. 0,6 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.

*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 „Walkeweg“ ist mit einem Bodenverlust von ca. 0,6 ha zu rechnen. Nach den oben genannten Empfehlungen wird daher eine Ausgleichsfläche von ca. 0,3 ha Fläche im Ausgleichsflächenpool von Wilsche eingeplant.

### Schutzgut Wasser

*Bestandsaufnahme*

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 „mittel“ (100 – 175 mm/a) bewertet. Zugleich werden Maßnahmen zur Förderung der Oberflächenwasserversickerung allgemein empfohlen.

Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, 2015, einen Bericht „Baugrunderkundung 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) im Untersuchungsraum technisch möglich ist.

Mit der voraussichtlichen Bebauung und Versiegelung von ca. 0,6 ha Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper mit seiner Filterfunktion für die Grundwasserneubildung aus.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

*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 geplant. Mit dieser Maßnahme 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 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.

Der nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Wald hat nach dem forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig - Waldfunktionskarte - eine besondere Schutzfunktion für Klima und Lärm (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. Die im forstlichen Rahmenplan genannten Waldstücke bleiben unverändert erhalten.

### Schutzgut Landschaftsbild

*Bestandsaufnahme*

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die Grünlandfläche, die Hofstelle und die angrenzenden Waldstücke geprägt und gegliedert. Diese Strukturierung mit den verschiedenen Landschaftselementen führt zu einem harmonischen Gesamteindruck eines randständigen Siedlungsbereiches.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt einer Grünfläche (Pferdeweide) werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Gewerbegebäude sowie Wohnhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen entstehen. Mit dem Erhalt der angrenzenden Waldstücke wird das Baugebiet wiederum harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Die Waldstücke als landschaftsprägende Elemente bleiben bestehen.

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

### Schutzgut biologische Vielfalt

*Bestandsaufnahme*

Innerhalb des Planungsraumes unmittelbar am Rande des besiedelten Stadtgebietes ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Plangebiet ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der intensiv genutzten Pferdeweide dominierend.

Demgegenüber steht allerdings die Nachbarschaft zu einer ehemaligen Hofstelle mit einer Vielzahl an Lebensräumen. Insofern gewinnt auch das Grünland als Revier- und Nahrungsbiotop an Bedeutung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch die vorgesehene Bebauung wirkt sich daher beeinträchtigend auf das gesamte ökologische Gefüge in diesem Raum aus. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Hofstelle nicht die vermuteten Quartiere für Fledermausarten nachgewiesen werden konnten.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die heranrückende Bebauung an den Wald hat Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zur Folge. Das 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. Nähere Einzelheiten werden im folgenden Bebauungsplan dargestellt.

b) <u>Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung</u>

Für die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind im Plangebiet die Lärmimmissionen von der Celler Straße und von den angrenzenden Gewerbebetrieben zu berücksichtigen. Zusätzlich sind auch Geruchseinwirkungen in die Planung einzubeziehen.

Zur Klärung dieser Auswirkungen wurde die künftige Belastung im Plangebiet in Bezug auf Lärm und Geruch gutachtlich prognostiziert, untersucht und bewertet (L*AIR*M CONSULT GmbH, Bargteheide, 2015).

*Verkehrslärm:*
Nach Beurteilung der Gutachter ist aktiver Lärmschutz nicht erforderlich, da maßgebliche Belastungen durch Straßenverkehr nicht auf das Plangebiet einwirken. Konkretes hierzu wird auf der Ebene der Bebauungsplanung geregelt.

*Gewerbelärm:*
Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden Wohnnutzung, die einem Mischgebiet entspricht. Südwestlich angrenzend ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet per Bebauungsplan festgesetzt, dessen zulässige Schallemissionen auf die Orientierungswerte eines Mischgebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) reglementiert sind. Westlich daran anschließend befinden sich per Bebauungsplan festgesetzte Gewerbeflächen. Etwas weiter nördlich des Plangebietes liegt eine Hundeschule. Östlich des Walkeweges befinden sich ein Gastronomiebetrieb und Wohnnutzung.

Die Gutachter stellen fest, dass es im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet kommt. Es erfolgte daher eine Umplanung sowie die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

*Gerüche:*
Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen der für Mischgebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert überall eingehalten wird. Der Schutz der geplanten Nutzungen vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist somit sichergestellt.

Näheres zum Schutz vor Lärm- und Geruchseinwirkungen 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 „Grünland“, „Hofstelle“ 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 konkreten Bedarfs an Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sind Alternativflächen im Stadtgebiet nur sehr gering vorhanden. Denn der größte Teil der Neubauflächen ist für Wohnbebauung vorgesehen. Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wird die Fläche „Walkeweg“ als besonders geeignet angesehen, die angestrebten gemischten Nutzungen zu realisieren. Umweltbeeinträchtigungen fallen hier relativ gering aus. Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn liegt das Plangebiet innerhalb eines Raumes, der für die Siedlungsentwicklung dargestellt ist. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der noch freie Raum zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der Hofstelle für eine Erweiterung nutzbar sein soll. Die vorliegende Planung kommt dieser Empfehlung nach.

Städtebaulich bietet die Fläche „Walkeweg“ den Vorzug, dass es sehr gut aus allen Richtungen insbesondere mit dem Kfz oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Sport- und Kultureinrichtungen und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## 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 Mai und Juli 2015 durchgeführt.

Zur Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Gutachten vor:

- Biodata GbR, Braunschweig, September 2015: Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg“ in Gifhorn - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz
- bsp ingenieure, Braunschweig, 2015: Erschließung BG „Walkeweg“, Gifhorn - Baugrunderkundung und Baugrundgutachten
- L*AIR*M CONSULT GmbH, Bargteheide, 2015: Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg“ der Stadt Gifhorn
- L*AIR*M CONSULT GmbH, Bargteheide, 2015: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg“ der Stadt 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 115. Flächennutzungsplanänderung liegt am Nordwestrand der Stadt Gifhorn, nördlich der Celler Straße und westlich angrenzend an den Walkeweg. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,15 ha.
Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Mischgebietes. Insbesondere Anlagen für gesundheitliche Zwecke, aber auch Wohnbebauung sollen angesiedelt werden. Eine vorhandene ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und gewerblichen Nutzungen soll im Bestand gesichert werden.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist noch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten, die nun in „gemischte Bauflächen“ 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 „Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden“ (ca. 1,2 ha)

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von ca. 0,6 ha Bodenfläche

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Erhalt des Waldes

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

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Schutzgut Boden

- Anlage von 0,3 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 z. B. die Einhaltung vorgegebener Abstandsflächen zu benachbarten Gewerbebetrieben 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. Näheres dazu regelt der Bebauungsplan.

d) Eingriffsbilanz

| Schutzgut | Größe und Wert der betroffenen Bereiche | Vermeidung/ Verminderung | Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen | Ausgleichsmaßnahmen |
|---|---|---|---|---|
| Pflanzen und Tiere | 1,2 ha Überbauung des Biotoptyps „Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden“ Wertstufe 2 | | Verlust | Anlage von 1,2 ha Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2 |
| Boden | 0,6 ha überprägter Grünlandboden Wertstufe 2 | | Versiegelung | Anlage von 0,3 ha Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2 |

## D) Realisierung der Planung

### 1. Durchführung der Erschließung

Der Bereich des Plangebietes, auf der das Neubaugebiet zeitnah entwickelt werden soll, befindet sich im Eigentum der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH - GEG. Bis auf zwei noch zu parzellierende Wohnbaugrundstücke soll die Fläche des Neubaugebietes von der GEG an einen Investor veräußert werden. Dieser beabsichtigt, die Praxis- und Wohngebäude sowie die Privatstraße selbst herzustellen, was in einem Erschließungsvertrag geregelt wird. Die öffentliche Straßenparzelle des Walkeweges befindet sich im Eigentum der Stadt Gifhorn. Ein Ausbau soll bis zur Höhe des Neubaugebietes/Abzweig Kirchweg erfolgen.
Die privaten Grundstücke der ehemaligen Hofstelle im nördlichen Teil des Plangebietes sind über die Straße Walkeweg erschlossen.

## 2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen, die zeitnah als Bauland erschlossen werden sollen, befinden sich im Eigentum der GEG und sollen an einen Investor verkauft werden. Bodenordnende Maßnahmen sind daher im Rahmen der Parzellierung von einzelnen Baugrundstücken sowie der Planstraße erforderlich.
Die Erschließung über Privatstraße wird vertraglich geregelt. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke an der Privatstraße wird die Eintragung entsprechender Baulasten erfolgen.

Die übrigen Flächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle sollen in Privateigentum verbleiben.

## 3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn nicht an, da die Erschließungsmaßnahmen des Neubaugebietes durch die GEG bzw. den Investor durchzuführen sind. Dies wird per Erschließungsvertrag geregelt.

## E) Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| **Plangebiet** | ca. | 21.480 m² |
| | | |
| Bisherige Darstellung: | | |
| Landwirtschaftliche Fläche | ca. | 21.480 m² |
| | | |
| Geplante Darstellung: | | |
| Gemischte Baufläche | ca. | 21.480 m² |
| | | |
| geplante neue Wohneinheiten | ca. | 6-10 |

Gifhorn, 14.11.2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN