URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zur
118. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Silbereiche Süd, Berghop Ost)
- Teilplan 3

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. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
4. Landwirtschaft
5. Archäologie
6. 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

E) Flächenbilanz

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Die 118. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn wird erforderlich, um die vorhandene Darstellung des wirksamen Plans der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zur Bereitstellung von Wohnnutzungen anzupassen.

Die Stadt Gifhorn ist bestrebt, unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung, Wohnbauflächen in den Ortschaften Kästorf und Wilsche zur Verfügung zu stellen. Grundlage bildet neben der grundzentralen Funktion auch die GEWOS Studie, welche für die Stadt auch weiterhin einen Bedarf an Wohnbauflächen – auch für Einfamilien- und Doppelhäuser- sieht.

In der Umsetzung dieser Zielstellung sollen insgesamt rd. 40 Wohngrundstücke entstehen. Davon sollen rd. 24 Grundstücke in der Ortschaft Kästorf und rd. 15 Grundstücke in der Ortschaft Wilsche entwickelt werden.

Für die Bauleitplanung bilden folgende Gesetze die Grundlage:

a) Baugesetzbuch (BauGB)

   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

   in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. l S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057, 1062)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)

   in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 l S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

d) Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

   in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226ff)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

   in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116)

f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

   in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966)

g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

   in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

   in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1298, 1301)

2. Geltungsbereiche / Aktueller Zustand der Änderungsbereiche

Kästorf (Blatt 1):

Das Plangebiet in der Ortschaft Kästorf liegt im Westen der Ortslage, begrenzt von der Straße "Zur Silbereiche" im Norden, der bestehenden Wohnbebauung im Osten sowie der stillgelegten Bahntrasse der Allertalbahn im Süden. Sowohl das Plangebiet, als auch die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,45 ha.

Wilsche (Blatt 2):

Die überplante Fläche in der Ortschaft Wilsche befindet sich im Osten der Ortslage. In einem ersten Abschnitt sollen hier Bau- und Erschließungsflächen in einer Größenordnung von rd. 1,15 ha entstehen. Langfristig wird eine weitere Baulandentwicklung in östlicher Richtung mit Anbindung an die Gamsener Straße gesehen. Der erste Abschnitt wird im Norden von der ehemaligen Bahntrasse der Allertalbahn, im Osten von dem Friedhof und im Süden von der Siedlung Am Hahnenberg begrenzt. Bei dem Planbereich und der westlich angrenzenden Fläche handelt es sich um Flächen der Landwirtschaft.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird Gifhorn von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an.

Die das Kreisgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende Bundesstraße B 4 verbindet die Kreisstadt Gifhorn mit dem Oberzentrum Braunschweig im Süden und den Mittelzentren Uelzen und Lüneburg sowie im weiteren Verlauf auch mit dem Oberzentrum Hamburg im Norden. Das Oberzentrum Wolfsburg ist über die Bundesstraße B 188 zu erreichen. Die weitere kreisübergreifende Erschließung des Raumes erfolgt über die Bundesstraßen B 188, B 214 im Süden sowie B 244 und B 248 im Norden und Osten.

Das Mittelzentrum Gifhorn ist an die Bundesbahn-Hauptstrecke Hannover-Wolfsburg sowie an die Strecke Uelzen-Braunschweig angeschlossen.

Der Landkreis Gifhorn zählt z. Zt. ca. 175.000 Einwohner. In der Stadt Gifhorn sind ca. 42.700 Einwohner ansässig. In der Ortschaft Kästorf leben z.Zt. rd. 3.000 Einwohner und in der Ortschaft Wilsche rd. 1.900.

Für die Stadt Gifhorn gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP). Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. In diesem Zusammenhang wird der Stadt Gifhorn die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

In der zentralen Bedeutung für die Siedlungsentwicklung sind zugleich Art und Umfang der Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Die Stadt Gifhorn ist hier, abgeleitet aus dem LROP, ebenfalls als Mittelzentrum festgelegt.

Bestandteil des Mittelzentrums Gifhorn ist die Kernstadt Gifhorn mit den Ortsteilen Kästorf, Gamsen, Wilsche, Neubokel und Winkel.

Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte und Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu entwickeln und zu sichern.

Darüber hinaus bildet die Stadt einen Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus.

Das südlich der Bundesstraße B 188 gelegene Mühlenmuseum wird als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt festgelegt.

Beide Flächen sind als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn, Trinkwasserschutzgebiet III/ b) sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft –aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft- gekennzeichnet. Der Fläche in Kästorf liegt zugleich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft –aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotential- zugrunde.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 stellt für die Änderungsbereiche derzeit "landwirtschaftliche Flächen" dar. Zukünftig ist hier die Darstellung von "Wohnbaufläche" für die Änderungsbereiche vorgesehen.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 hält in seinem Maßnahmenkonzept für beide Planbereiche eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich für möglich. Die angrenzenden, aufgelassenen Bahntrassen sind i.d.R hochwertig für Arten und Lebensgemeinschaften und werden entsprechend auch in der Bewertung des Landschaftsplanes angesprochen.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt Gifhorn eine Umweltprüfung durch, die als Bestandteil der Begründung ihren Niederschlag im Umweltbericht findet.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Für die Plangebiete existieren keine Bebauungspläne. Parallel zu der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Bebauungspläne Nr. 15 "Silbereiche Süd" mit ÖBV (Kästorf) und Nr. 23 "Berghop Ost" mit ÖBV (Wilsche) aufgestellt.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen Untersuchung eventueller Varianten

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen planungsrechtlich Baugebiete für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Auch in den einzelnen Ortschaften der Stadt Gifhorn besteht eine große Nachfrage nach Bauland, so dass der Stadtrat beschlossen hat, in diesen Ortschaften Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die Ortschaft Kästorf grenzt im Norden an ausgedehnte Waldflächen sowie ein Vorranggebiet Freiraumfunktion, im Osten durch den Flußlauf der Ise mit den verbundenen Überschwemmungsbereichen und im Süden durch die unmittelbar angrenzende Ortschaft Gamsen. Insofern sieht auch schon der Landschaftsplan die vordringliche bauliche Erweiterung im Westen der Ortslage, neben vereinzelten Arrondierungen in weiteren kleineren Teilbereichen. Diesem folgend, wird das vorliegende Baugebiet südlich der Straße "Zur Silbereiche" entwickelt.

Im Norden der Ortschaft Wilsche verläuft die ehemalige Trasse der Allertalbahn, welche hier zugleich die Begrenzung für die bauliche Entwicklung bildet. Die Bahntrasse wurde 1997 entwidmet. Im Westen begrenzen die ausgedehnten Waldflächen eine weitere bauliche Entwicklung. Südlich der Ortslage sieht der Landschaftsplan in seiner Maßnahmenkarte vordringlich den Erhalt und die Pflege der vorhandenen Grün- und Freilandflächen vor. Eine bauliche Entwicklung wird im Landschaftsplan ausschließlich in östlicher Richtung entlang des Gifhorner Weges sowie östlich des Friedhofsgeländes gesehen. In dem letztgenannten Bereich soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes Baulandentwicklung vorbereitet werden.

Grundsätzlich wird von der Stadt auch eine Nachverdichtung oder Nachnutzung von vorhandenen Bauflächen angestrebt. Da diese Flächen sich i.d.R. in Privatbesitz befinden, stellt sich ein direkter Zugriff als schwierig dar. Gerade in den ländlich geprägten Ortschaften ist die vordringlich nachgefragte Wohnform das Einfamilienhaus, welches nach individuellen Bedürfnissen und Anforderungen errichtet werden soll. Diesem Bedürfnis kommt die Stadt Gifhorn nach.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Für beide Plangebiete erfolgt durch die vorliegende Planung die Darstellung einer Wohnbaufläche. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Differenzierung der Nutzungen entsprechend der geplanten Ausrichtung und unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestandes erfolgen.

Mit der Darstellung sollen die Flächen für eine Wohnbaunutzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung langfristig gesichert werden.

2. Verkehr

Die Erschließung der Planbereiche ist über die angrenzenden Straßensysteme sichergestellt. In Kästorf erfolgt ein Anschluss an die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße "Zur Silbereiche", welche entsprechend auszubauen ist. Für das Plangebiet in

Wilsche wird die Erschließung über die Straße "Kleine Flagge" erfolgen. Hierzu wird es erforderlich die Straße in der nordöstlichen Ecke aufzuweiten, unter Inanspruchnahme geringer Flächen des vorhandenen Friedhofs.

Haltepunkte für den Nahverkehr befinden sich für die Buslinie 100 in Kästorf an der Hauptstraße in rd. 750 m Entfernung, in Wilsche im Bereich der "Mühlenstraße" in rd. 400 m Entfernung (Buslinie 103) mit jeweiligem Anschluss an das Mittelzentrum Gifhorn. Ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr in dem Baugebiet sind vordringlich auf den privaten Bauflächen nachzuweisen. Im öffentlichen Straßenraum werden nur vereinzelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

3. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Eine Kampfmittelfreiheit kann für beide Flächen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht bescheinigt werden. Der Stadt sind keine Vorkommen von Kampfmitteln bekannt. Grundsätzlich ist bei Auffinden von Kampfmitteln von dem jeweiligen Bauherren der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Weitergehende Regelungen zum Schallschutz werden ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen sein. Bei den beiden Flächen ist aufgrund der angrenzenden Wohngebiete nicht mit erheblichen Immissionsbelastungen zu rechnen.

4. Belange der Landwirtschaft

Die Flächen werden derzeit fast gänzlich landwirtschaftlich genutzt; diese Nutzung wird zukünftig entfallen. Weiterhin landwirtschaftlich wird der Weg "Zur Silbereiche" genutzt werden, welches bei einem Ausbau zu berücksichtigen ist. Die an die Plangebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehören zum Beregnungsverband Gifhorn, auf denen eine Feldberegnung stattfindet.
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen können betriebsbedingt Stäube, Gerüche und Geräusche ausgehen. Erfahrungsgemäß führen diese jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der wohnbaulichen Nutzung des Plangebiets. Vorhandene landwirtschaftliche Drainagen sind abzufangen.

5. Archäologie

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

6. Sonstige Hinweise

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wassererfassung des Wasserwerkes Gifhorn und entsprechend des Antrages der Stadt Gifhorn in der zukünftigen Trinkwas-

serschutzzone. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom November 2002 sowie das Merkblatt ATV-m 146 - Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom Mai 2004 - zu berücksichtigen.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden oder vergleichbaren Anlagen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt der Fachbereich Umwelt des Landkreises Gifhorn).

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Für Ver- und Entsorgungsunternehmen wird eine Erweiterung und Anbindung an das Bestandsnetz erforderlich. Dieses ist im Rahmen des Planvollzuges abschließend abzustimmen.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

Die 118. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn betrifft zwei Planbereiche; einen in der Ortschaft Kästorf (Blatt 1) mit rd. 2,45 ha und einen in der Ortschaft Wilsche (Blatt 2) mit rd. 1,15 ha. Für beide Bereiche erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen.

Die Stadt berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen (wie z. B. Bundesnaturschutzgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz, DIN 18005) festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Gesamtschau zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen führen können.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Naturräumliche Schutzgüter

Das RROP stellt für die Plangebiete Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich liegen sie innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Der Landschaftsplan erkennt für die Planbereiche eine geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz aufgrund der vorherrschenden Biotoptypen. Gleiches erkennt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises (Karte 1) für Arten und Lebensgemeinschaften. Diesen wird, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend, eine grundlegende Bedeutung beigemessen; für die jeweils angrenzende aufgelassene Bahntrasse liegt eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften vor.

Auch in Bezug auf das Landschaftsbild besitzen die Planbereiche selbst eine geringe (Kästorf) sowie gering bis mittlere (Wilsche) Bedeutung bei der Bewertung der Landschaftsbildeinheiten. Ausgewiesene Schutzgebiete oder Objekte sowie Gebiete und Objekte, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach dem Naturschutzgesetz erfüllen, sind in den Planbereichen nicht vorhanden.

Seitens des Landschaftserlebens werden die Planbereiche als Entwicklungsraum für die Erholung gesehen. Bezüglich des Teilaspekts Luft/ Klima werden in den Ortsteilen und Freilandbereichen günstige klimatische Bedingungen attestiert.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit mittel bis hoch bei 175- 250 mm/ a anzusetzen.

Entsprechend dem Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes befinden sich beide Planbereiche in für die Siedlungsentwicklung angedachten Bereichen.

Im Ergebnis dieser Auswertung ist festzuhalten, dass die Flächenausweisungen den Forderungen der Pläne und Programme nicht widersprechen. Beeinträchtigungen sind hieraus nicht erkennbar.

Die Flächen werden zur Zeit ackerbaulich genutzt.

Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bereitet die Flächennutzungsplanänderung mit Ausnahme für das Schutzgutes Boden insofern nicht vor.

b) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen der Bevölkerung bereitet ein Wohngebiet im Grundsatz nicht vor. Von auf die Gebiete einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen ist nicht auszugehen. Gewerbebetriebe oder Sportstätten existieren in der näheren Nachbarschaft der geplanten Wohngebiete nicht. Die angrenzende Bahntrasse ist stillgelegt und entwidmet. Sowohl die Bundesstraße 4 ist von dem Baugebiet in Kästorf mit rd. 600 m als auch die Kreisstraße 31 von dem Baugebiet in Wilsche mit rd. 140 m weit genug entfernt, um erhebliche Immissionen in den Planbereichen zu erzeugen.

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

In der direkten Umgebung des Änderungsbereiches sind keine nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützten Objekte bekannt.

d) Bodenschutz

Kästorf:

Der Änderungsbereich in Kästorf ist Teil der Landschaftseinheit Süd- und Ostheider Sandgebiet. Der Boden im Gebiet ist der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet, und dem Bodentyp Pseudogley-Braunerde zuzurechnen. Diese Bodentypen besitzen ein mittleres bis hohes Wasserspeichervermögen und eine hohe Austausch- und Pufferkapazität. Sie besitzen eine niedrige Anfälligkeit gegen Wind- und mittlere Anfälligkeit gegen Wassererosion.

Wilsche:

Die Fläche in Wilsche ist Bestandteil der Landschaftseinheit der Allerdünen; Sie ist ebenfalls Bestandteil der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Der vorkommende Bodentyp ist mit Podsol anzusprechen. Diese Bodentypen besitzen ein geringes Wasserspeichervermögen und eine geringe Austausch- und Pufferkapazität. Sie sind stark erosionsgefährdet.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens in den Planbereichen liegen der Stadt nicht vor. Die Inanspruchnahme der Flächen verursacht zwar Versiegelungen des Bodens, eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die geplante Nutzung jedoch nicht vor. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die geplante Bebauung mit den verbundenen Versiegelungen entstehen.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Die Darstellung von Wohnbauflächen auf Ackerflächen bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Der bisherige freie Außenraum wird zugunsten einer Siedlung dauerhaft überformt; ein naturnaher Biotoptyp wird durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens.

Bei Verzicht auf die Planung stehen in den Ortsteilen der Stadt aktuell bereits keine Wohnentwicklungsflächen in ausreichender Zahl zur Verfügung, die den Nachfragebedarf gerecht werden und insbesondere dazu beitragen können, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Ortsteile mit Blick auf den demographischen Wandel auf Dauer auszulasten und zu erhalten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das Ziel der Flächennutzungsplanänderung, die planerische Vorbereitung von Wohnbauentwicklungsflächen zur Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs in den Ortsteilen in der vorgesehenen Größenordnung sicherzustellen sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Zentrenhierarchie und den vorgesehenen Entwicklungsflächen des Landschaftsplanes bestehen nur eingeschränkt andere Planungsmöglichkeiten.

5. Zusätzliche Angaben

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe, sind auf der weiteren Planungsebene, die konkrete Grundlagen

liefert, gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Detail zu ermitteln und in der Abwägung der Stadt zu behandeln. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht. Für die eingriffsnahe Umsetzung dieser Maßnahmen sind Eingrünungen im und am Rande des Baugebiets denkbar.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetztes zu beachten.

D) Realisierung der Planung

E) Flächenbilanz

Plangebiete:	**ca. 36.000 m²**
Bisherige Nutzung:	
Kästorf (Blatt 1): Acker (A)	ca. 24.500 m²
Wilsche (Blatt 2): Acker (A)	ca. 11.500 m²
Geplante Festsetzungen:	
Kästorf (Blatt 1): Wohnbaufläche (W)	ca. 24.500 m²
Wilsche (Blatt 2): Wohnbaufläche (W)	ca. 11.500 m²

Gifhorn, 09.11.2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN