URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zur
127. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Platendorfer Straße Süd) –
Teilplan 3

10.02.2020

A) Allgemeines 3
1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen 3
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes 3
3. Raumordnung und Landesplanung 3
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes 5
5. Fachplanungen 5
6. Städtebauliche Zielvorstellungen 5
B) Planungsinhalte / Darstellungen 6
1. Art und Maß der baulichen Nutzung 6
2. Verkehr 6
3. Grünflächen 6
4. Belange der Landwirtschaft 6
5. Ver- und Entsorgung 7
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz 8
7. Archäologie und Denkmalpflege 8
8. Grünordnung und Landschaftspflege 8
9. Hinweise aus den Fachplanungen 9
C) Umweltbericht 10
1. Einleitung 10
a) Inhalte und Ziele 10
b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen 10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 11
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung 19
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 19
5. Zusätzliche Angaben 19
D) Flächenbilanz 21

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Südlich der Platendorfer Straße ist bereits in zwei Bauabschnitten Wohnbebauung realisiert worden, dafür sind die Bebauungspläne Nr. 24 „Platendorfer Straße" und „Platendorfer Straße", Teilbereich 2 aufgestellt worden. Nun soll durch die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen südlich angrenzenden Bereich die Erweiterung für weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

Auf Grund der Nachbarschaft zum Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) mit linienhafter Ausprägung ist eine FFH Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Realisierung des Baugebietes keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des FFH Gebietes „Ise mit ihren Nebenbächen" (EU-Kennzahl 3229-331) zu erwarten sind.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Gamsen, hat eine Größe von ca. 1,73 ha und wird im Norden und im Westen durch vorhandene Wohnbebauung, im Süden durch einen ehemaligen Bahndamm und im Osten durch die Ise begrenzt.

Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braun-

schweig (2008) die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Ferner ist es Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Quelle: RROP 2008; Regionalverband Braunschweig

Das Plangebiet ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt. Weiterhin ist in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz dargestellt. Das mit Gültigkeit vom 29.04.2011 verordnete Überschwemmungsgebiet der Ise bleibt hier allerdings in seiner Ausdehnung hinter dem Vorranggebiet Hochwasserschutz zurück, so dass die Zielfestlegung des RROP 2008 lt. Schreiben des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (Träger der Regionalplanung) vom 20.01.2020 in diesem Bereich nicht mehr anzuwenden ist.

Für das konkrete Plangebiet der Wohnbaufläche sind darüber hinaus keine zeichnerischen Festlegungen getroffen worden, und es werden keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt, die einer Wohnnutzung entgegenstehen könnten. Des Weiteren ist die Darstellung eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiets für Hochwasserschutz zu berücksichtigen innerhalb dessen die Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden soll. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Ise ist als Vorranggebiet Natura 2000, deckungsgleich mit Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung, ausgewiesen. Durch die Planung wird mit der Wohnbebauung nicht näher an das FFH-Gebiet „Ise mit ihren Nebenbächen" (EU-Kennzahl 3229-331) herangerückt, als dies nördlich angrenzend bereits der Fall ist. Planbegleitend ist eine Flora-Fauna-Habitatsverträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt worden, um die Verträglichkeit mit den Schutzzielen nachzuweisen.

Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Bereich des Plangebietes Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz dar. Weiterhin ist die Fläche als wertvoller Bereich mit besonderer Bedeutung für Wiesenbrüter dargestellt.

In dem Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes ist der östliche Teil des Plangebietes als Fläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung ist auf die südliche Verlängerung des Kurlandweges für erforderlich angesehen worden.

Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das vorrangige Ziel der Bauleitplanung „Platendorfer Straße Süd" ist es, südlich der vorhandenen Bebauung an der „Christian-Olfermann-Straße" und der "Wilhelm-Fricke-Straße" eine Erweiterung der Wohnbebauung zu schaffen. Die zum Teil vorhandene Erschließung der Flächen sollen erweitert werden, um so der auch weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen.

Der östliche Bereich des Plangebietes soll gleich dem nördlich angrenzenden Bereich als Kompensationsfläche genutzt werden.

Standortalternativen wurden untersucht. Im Westen der Ortslage stehen jedoch keine Flächen zur Verfügung, für die die verkehrliche Erschließung in vergleichbarer Weise wie an der „Christian-Olfermann-Straße" und der „Wilhelm-Fricke-Straße" bereits vorbereitet wäre. Zur effektiven Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen stellt der gewählte Ort die beste Option dar.

Eine weitere Variantenuntersuchung ist entbehrlich, da es sich bei dieser Planung um eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Bauleitplanung an der Platendorfer Straße mit Wohngebieten in Gamsen handelt. Die Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) hat die Flächen erworben, um die Wohnbebauung zu erweitern und somit eine Arrondierung der Wohnbauflächen an der Platendorfer Straße in Gamsen zu schaffen.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet soll die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Daher werden alle Baugrundstücke als Wohnbaufläche dargestellt

Parallel zu dieser 127. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 41 „Platendorfer Straße Süd" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Gamsen aufgestellt, in dem die Darstellungen konkretisiert werden.

2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Platendorfer Straße. Über die erreicht man das innerstädtische Straßennetz der Hamburger Straße sowie die überörtlichen Straßen B188 und B4. Öffentliche Verkehrsmittel sind über die Buslinie 100 mit der Haltestelle „Volksbank Gamsen" in fußläufiger Entfernung erreichbar.
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Christian-Olfermann-Straße und Wilhelm-Fricke-Straße. Es ist beabsichtigt, die Christian-Olfermann-Straße entsprechend zu erweitern.

3. Grünflächen

Östlich an die Wohnbaufläche grenzt bis zur Ise eine Fläche an, die im Bebauungsplan als Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden soll. Insofern erfolgt hier zur Vorbereitung die entsprechende Darstellung als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan.

Entsprechend einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und sonstiger landschaftspflegerischer Beiträge von Dr. Thomas Kaiser, Landschaftsarchitekt (August 2006; für den nördlich angrenzenden Bereich) sollen auf dieser Fläche Maßnahmen zum Schutz des potentiellen Lebensraumes des Fischotters und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert werden.

Mit der gewählten Darstellung wird den Vorgaben der regionalplanerischen Vorgaben in der unmittelbaren Nachbarschaft der Ise als Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung Rechnung getragen.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) überplant. Das im regionalen Raumordnungsprogramm 2008 dargestellte Vorbehaltsgebiet

für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen ragt nur in einen kleinen Abschnitt in den südlichen Bereich des Plangebietes hinein.

Die überwiegenden Flächen wurden durch die Landwirte bereits an den Erschließungsträger veräußert. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet daher nicht mehr beabsichtigt. Die anschließenden Flächen können hingegen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der Bewirtschaftung und Beregnung dieser Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm, Sprühnebel und Gerüchen auftreten, auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden. Diese Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den künftigen Anwohnern des Neubaugebiets ebenso wie von den Anwohnern der vorhandenen Wohnbebauung als ortsüblich zu tolerieren.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde von der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) ein Gutachten in Auftrag gegeben. Nach den Ergebnissen der Untersuchung (Boden- und Grundwassersituation) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 142: Abwasserleitungen und –kanäle in Wassergewinnungsgebieten (Januar 2016) nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt möglich. Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen. Es sind eine Geländeanhebung und eine großflächigere Dimensionierung der Versickerungsanlagen erforderlich. Es ist nur eine flächige Versickerung möglich. Sickerschächte und Rigolen sind nicht geeignet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIB. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorsorgende Grundwasserschutz für die künftigen Baumaßnahmen zu beachten ist.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Die Neubaugrundstücke werden an das im Plangebiet bestehende Kanalnetz angeschlossen.
Eine den Änderungsbereich kreuzende Abwasserleitung ist bei der weiteren Planung zu sichern.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

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

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Im Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Freileitung, die besondere Beachtung und Schutz bedarf. Einzelheiten dazu sowie zur weiteren Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden im Bebauungsplan geregelt.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Gefährdungen für Umwelt und Gesundheit vorliegen. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob Gefahren für die im konkreten Einzelfall vorgesehenen baulichen Nutzungen zu erwarten sind.

Im NIBIS Kartenserver sind keine Altablagerungen eingetragen. Ein Hinweis auf einen Altstandort ist nicht bekannt.

Kriegseinwirkungen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ist mit einer Luftbildauswertung beauftragt. Das Ergebnis wird berücksichtigt.

7. Archäologie und Denkmalpflege

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

8. Grünordnung und Landschaftspflege

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.
Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan ermittelt und gesichert. Diese Vorgehensweise wird als angemessen angesehen, weil sich aus dern vorbereitenden Bauleitplanung kein unmittelbares Baurecht begründet.

9. Hinweise aus den Fachplanungen

Die LSW Netz macht mit Schreiben vom 24.09.2019 auf eine 20kV-Freileitung aufmerksam, deren besondere Beachtung und Schutzansprüche im Detail im Bebauungsplan Nr. 41 „Platendorfer Straße Süd" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) beachtet werden.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Das Plangebiet der 127. Flächennutzungsplanänderung liegt im Osten der Ortschaft Gamsen, südlich der Platendorfer Straße und westlich der Ise. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha und wird zurzeit teils landwirtschaftlich, teils gärtnerisch genutzt.
Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für ein Wohngebiet und einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1, Absatz 1 bis 6 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu behandeln. Dort ist bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden 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.

Fachplanungen

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

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz dar. Weiterhin ist die Fläche als wertvoller Bereich mit besonderer Bedeutung für Wiesenbrüter dargestellt.

In dem Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes ist der östliche Teil des Plangebietes als Fläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung ist auf die südliche Verlängerung des Kurlandweges für erforderlich angesehen worden.

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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 BauGB

- 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 und dem Schutzgut Fläche
- 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.

Von der Planung ist das an den Planbereich angrenzende FFH-Gebiet „Ise mit ihren Nebenbächen" (EU-Kennzahl 3229-331) betroffen. Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaft 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 und der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurden geprüft und sind für die Umsetzung in den Bebauungsplan u. a. in Form der Berücksichtigung von optimierten Straßenführungen und entsprechende Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird darauf zu achten sein, dass private Initiativen möglich bleiben.

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

Auf der Ebene einer Flächennutzungsplanänderung werden noch keine detaillierten Festsetzungen für die beabsichtigten Vorhaben insbesondere das Maß der baulichen Nutzung 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 schutzgutbezogen 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 in Aussicht genommenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes stellt sich aktuell als Ackerfläche dar. Besonders oder streng geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht vorgefunden. Gleichwohl handelt es sich um einen potentiellen Lebensraum für Boden- und Wiesenbrüter. In der Ise ist das Vorkommen von Fischottern bekannt. Insofern stellen auch die Uferbereiche einen potentiellen Lebensraum dar.[1]

[1] Baugebiet an der Platendorfer Straße am Ostrand von Gamsen (Stadt Gifhorn) – FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und sonstige landschaftspflegerische Beiträge, Arbeitsgruppe Land & Wasser, Dr. Kaiser, 2006

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten. Die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des nachfolgenden Bebauungsplanes führt zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungssituation und Biotopausstattung im Plangebiet. Anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen werden eine Wohnbebauung mit Gärten sowie Verkehrsflächen und die Ausgleichsflächen treten.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Der Abstand der Bebauung zur Ise, die Dichte der Bebauung und die Bewirtschaftung des Niederschlagwassers werden dabei u. a. zu berücksichtigen sein. Um den potentiellen Lebensraum des Fischotters zu schützen und Vorsorge für die Lebensräume von Wiesenbrütern zu treffen, werden Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind für die halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte zu erwarten. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland für Wohnhäuser hat eine Wertminderung zur Folge.

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

Die Art, der Umfang und der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln sein.

Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet zur Verfügung. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch nicht abzusehen, in welchem Maß der Eingriff erfolgen wird und ob der vollständige Ausgleich im Plangebiet erbracht werden kann. Näheres dazu wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeführt.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst, sondern lediglich vorbereitet. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

- Der Bodenaufbau im Plangebiet ist auf Einwirkungen der Weichsel-Kaltzeit zurückzuführen.

- Podsol aus älteren Flugsanden befinden sich über Talsanden, in höheren Bereichen der Talsandniederung; vergesellschaftet mit Gley-Podsolen. In flachen Tälern und Senkbereichen finden sich Gleye aus Talsanden.

- Für das Plangebiet liegt eine Baugrund- und Bodenuntersuchungen (bsp Ingenieure, Braunschweig, 2018)[2] vor. Diese beziehen sich insbesondere auf Bodenbeschaffenheit. Mittels Kleinrammbohrungen wurden Erkenntnisse über den Baugrund und die Bodenbeschaffenheit erlangt. Danach sind keine erhöhten Schadstoff-Konzentrationen oberhalb der jeweiligen Z 0-Werte (Sand) nach LAGA TR Boden feststellbar. Der Sand ist in die Einbauklasse Z 0 einzuordnen und aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt wieder verwertbar

- Nach den Ergebnissen der Untersuchung (Boden- und Grundwassersituation) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 142: Abwasserleitungen und –kanäle in Wassergewinnungsgebieten (Januar 2016) nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt möglich. Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen. Es sind eine Geländeanhebung und eine großflächigere Dimensionierung der Versickerungsanlagen erforderlich.

- Einzelheiten sind den bei der Stadt Gifhorn einsehbaren Gutachten zu entnehmen.

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

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

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

- Die Überbauung und Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäude führt im neuen Baugebiet zwangsläufig zu einem Verlust an belebtem Boden. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, sodass ein Wertverlust eintritt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Eingriffe jedoch nicht unmittelbar ausgelöst.

- Der voraussichtliche Bodenverlust im gesamten Plangebiet wird erst durch die zukünftigen Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanes bestimmt.

---

[2] Plangebiet Platendorfer Straße, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp-ingenieure GmbH, 2018.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- Mit der Realisierung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen können die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan jedoch auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

- Grundsätzlich sollen Bodenverluste ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Brachflächen oder Ruderalfluren etc. hergestellt werden.

Schutzgut Fläche

Mit der vorliegenden Planung werden zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in Gifhorn 1,12 ha Wohnbaufläche bereitgestellt. Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorzugehen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen anzustreben.
Eine größere Dichte kann dazu beitragen, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu vermeiden.
Gleichzeitig werden im Umfang von ca. 0,61 ha Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um einen ausreichenden Abstand zur Ise zu gewährleisten.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als „mittel" (100 – 175 mm/a) bewertet. Zugleich wird das Risiko des Schadstoff- und Nitrateintrages auf landwirtschaftlichen Flächen als hoch eingestuft (Risiko Nitrateintrag hoch, Risiko Schadstoffeintrag mittel).
Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, 2018, einen Bericht „Baugrunderkundung und Baugrundgutachten" angefertigt. Auf Grund der Bodenverhältnisse und da das Grundwasser in Tiefen von ca. 1,2 m bis 1,7 unterhalb des Geländes ansteht, kann das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt versickert werden.

Als Oberflächengewässer grenzt die Ise an das Plangebiet an. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Regenwasserrückhaltemaßnahme.
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 vorgesehen. Hierzu wird für die verbindliche Bauleitplanung eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers soll erreicht werden, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird. Einzelheiten zur Regenwasserversickerung werden im nachfolgenden Bebauungsplan erläutert.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Mit der geplanten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet bleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Großklimatisch ist das Plangebiet durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf. Es handelt sich um einen homogenen Raum mit nur geringen Reliefunterschieden. Die makroklimatischen Ausgangsbedingungen sind daher als einheitlich zu betrachten.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erkennbar. Zur Ise wird eine breite Freifläche als Grünbereich gesichert.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch den Übergang zum Siedlungsbereich und die angrenzende Ise geprägt. Die Änderungsbereich stellt sich als Feldflur am Siedlungsrand dar.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Wohnhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen und Straßen entstehen. Mit dem Erhalt und der Fortführung der Grünfläche entlang der Ise und dem Erhalt der angrenzenden baumbestandenen ehemaligen Bahntrasse wird das Baugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die grünordnerische Einbindung der Ise bleibt als landschaftsprägendes Element bestehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die o. g. Vorkehrungen vermieden werden. Zudem ist vorgesehen, mittels einer örtlichen Bauvorschrift auf ein adäquates Ortsbild am Übergang zur freien Landschaft hinzuwirken.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planungsraumes unmittelbar am Rande des Siedungsgebietes ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Plangebiet ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der landwirtschaftlich genutzten Flächen dominierend.

Demgegenüber steht allerdings die Nachbarschaft zur Ise. Insofern kommt dem Änderungsbereich eine Bedeutung als Nahrungsbiotop für die angetroffenen Arten zu.
Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch die vorgesehene Bebauung wird sich daher beeinträchtigend auf das gesamte ökologische Gefüge in diesem Raum auswirken.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die sich ausdehnende Bebauung hat Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zur Folge. Andererseits ist in den Hausgärten mit einer größeren Artenvielfalt zu rechnen, als im Bereich eines Ackers mit einer Monokultur.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Ausgleich

Durch die langfristige bauleitplanerische Sicherung und Erhaltung einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Ise können die Auswirkungen der Planung minimiert und kompensiert werden. Nähere Einzelheiten werden im folgenden Bebauungsplan geregelt.

Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Gamsen. Im Norden grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich, der westliche Teilbereich gärtnerisch genutzt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Erweiterung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vorbereitet werden.

Immissionen / Gerüche

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten, da lediglich mit dem Ziel- und Quellverkehr der Anwohner zu rechnen ist.
In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Dadurch sind u.U. zeitweise Gerüche oder Stäube zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken können. Diese sind jedoch als ortsüblich anzusehen und sind hinzunehmen.
Näheres zum Schutz vor Lärm- und Geruchseinwirkungen wird auf der Bebauungsplanebene behandelt.

Erholung

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und hat keine Bedeutung für die Bevölkerung. Es besteht praktisch – mangels Zugängigkeit und Erlebniswert – keine Erholungsfunktion.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Siedlungsrand der Ortschaft Gamsen nach Süden verlagert. Während der Bauzeit können sich durch den Betrieb von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Es werden während der Bauzeit der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Von der im Planänderungsgebiet vorgesehenen Wohnnutzung werden Geräusche auf die benachbarten Baugebiete einwirken (Verkehr, Gartenbearbeitung, Gespräche, etc.). Diese sind jedoch in einem für Wohngebiete üblichen Rahmen.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, vielmehr wird dadurch dem Wohnraumbedarf entsprochen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Denkmale oder archäologische Bodendenkmale) sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht bekannt. Sonstige Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Gebietes.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern „Boden" und „Wasser". Beeinträchtigungen können darüber hinaus für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet werden.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben. Das heißt, der Änderungsbereich würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das Ziel der Flächennutzungsplanänderung, die planerische Vorbereitung von Wohnbauentwicklungsflächen zur Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs im Ortsteil Gamsen in der vorgesehenen Größenordnung sicherzustellen sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgabe, die mittelzentrale Funktion wahrzunehmen und den vorgesehenen Entwicklungsflächen des Landschaftsplanes bestehen nur eingeschränkt andere Planungsmöglichkeiten. Ortserweiterungen im Osten von Gamsen an anderer Stelle sind auf Grund der Nachbarschaft zur Ise und dem damit einhergehenden FFH-Gebiet derzeit nicht möglich. Ortserweiterungen im Westen wären mit einem größeren Erschließungsaufwand verbunden.

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt der Eingriffsbilanzierung die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage zu Grunde. Eine Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung wurde im August 2019 durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben auf allgemeinen Annahmen oder Prognosen und unterliegen damit einem Fehlerrisiko. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend beschrieben werden.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Das sogenannte Umweltmonitoring, d. h. die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen als Folge der Bauleitplanung, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Erst dort werden die Umweltauswirkungen detailliert an Hand der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermittelt und bewertet. Durch die vorbereitende Bauleitplanung werden keine Eingriffe unmittelbar ermöglicht.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der 127. Flächennutzungsplanänderung liegt am westlichen Rand der Ortschaft Gamsen, nördlich der ehemaligen Bahnstrecke und südlich der „Platendorfer Straße". Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,73 ha.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Vorrangiges Ziel ist die Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes und die Sicherung erforderlicher Ausgleichsflächen sowie des potentiellen Lebensraumes des Fischotters.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten, die nun in „Wohnbaufläche" bzw. in Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 bei Realisierung:

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u>

- Umwandlung des Biotoptyps halbruderale Gras- und Staudenflur (UTH) in Wohnbaufläche

<u>Schutzgut Boden</u>

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Erhalt eines großräumigen Abstandes zur Ise und Sicherung als Lebensraum für den Fischotter und Wiesenbrüter.

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

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

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung des Neubaugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei ist vorgesehen, die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell zu begutachten, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen. Näheres dazu regelt der Bebauungsplan.

D) Flächenbilanz

Plangebiet:	1,73 ha²
Bisherige Nutzung:	
Ackerland	1,73 ha
Geplante Festsetzungen:	
Wohngebiet (WA)	1,12 ha
Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,61 ha
geplante neue Wohneinheiten	ca. 15

Gifhorn, 13.11.2020

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN