

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Moorkamp II)

Teilplan 2

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Wohnbauflächen
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Altlasten / Immissionsschutz
6. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele der Planung, Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

D) Realisierung der Planung

E) Flächenbilanz

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan
Geplante Darstellungen

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Zwischen den Siedlungsbereichen „Moorkamp“, der BGS-Siedlung und der Bundesstraße 4 befinden sich größere, bisher landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Auf einer Teilfläche, die direkt an die vorhandene Bebauung des Moorkamps angrenzt, soll schrittweise weitere Bebauung realisiert werden. Mit dieser Planung soll der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken in Gifhorn Rechnung getragen werden.

Hierfür ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn zu überarbeiten und in Teilen zu ändern sowie einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch die bestehenden Siedlungsbereiche „BGS-Siedlung“ und „Moorkamp“ sowie im Norden durch die „Neubokeler Straße“ begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze parallel zur Bundesstraße 4 in ca. 230 m Abstand von dieser. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 75.000 m².

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 5.000 m² große Waldfläche, die vorwiegend mit Eichen bestanden ist. Bei der westlich daran angrenzenden Fläche handelt es sich um eine Brache; die nördlich anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Plangeltungsbereich die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu. Der Bereich liegt außerdem im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III a. Entsprechend eines Muster-Vorordnungstextes der früheren Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen. Nutzungen, die diesen Bestimmungen entgegenstehen, sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen. Die nahe B 4 wird als eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung eingestuft, die zu sichern ist.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Wäldchen im Südosten des Plangebietes ist als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Von Südosten nach Nordwesten überquert die Richtfunktrasse 825 in einer Höhe von 79 m über NN den Geltungsbereich.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt die Begrenzung der Siedlungsentwicklung entlang der Neubokeler Straße sowie den Erhalt und die Pflege des Gehölzbestandes im Südosten des Geltungsbereiches. Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 enthält in seinem landwirtschaftlichen Nutzungskonzept die Aussage: „Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind“.

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

Weitere Inhalte des Landschaftsplanes und des Landschaftsrahmenplanes sind unter C) Umweltbericht, Punkt 1 dargestellt.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung soll der Siedlungsbereich der BGS-Siedlung sinnvoll erweitert werden. Damit soll weiteres Bauland in innenstadtnahen Bereichen erschlossen und zur Verfügung gestellt werden. Das kleine Wäldchen im Südosten des Geltungsbereiches soll in seinem Bestand erhalten und entwickelt werden. Wohnortnahe Grünflächen sollen vorgesehen werden.

Die Beplanung der Restflächen zwischen Moorkamp und B 4 mit weiteren Wohnbauflächen und somit die Abrundung des Siedlungsgebietes Moorkamp / BGS-Siedlung ist bereits seit längerem von der Stadt Gifhorn als städtebauliches Ziel vorgesehen. Sie war jedoch bisher nicht konkret terminiert, da sie auch von dem Grundstückserwerb durch die Stadt Gifhorn bzw. durch die städtische Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) abhängig war. Der südliche Teil des Änderungsbereiches wurde zwischenzeitlich durch die GEG erworben und kann somit einer Beplanung und Bebauung zugeführt werden. Eine Variantenuntersuchung ist somit nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Wohnbauflächen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Wohnbaufläche ragt somit bis ca. 260 m an die B 4 im Osten heran. Innerhalb der Wohnbaufläche werden die erforderlichen Erschließungseinrichtungen wie z. B. Straßen, Wege, Grünverbindungen, Spielflächen sowie Anlagen für die Regenwasserversickerung und –entsorgung angelegt. Zwischen Wohnbaufläche und östlichem Plangebietsrand ist auf einer Breite von ca. 30 m die Anlage eines öffentlichen Grünzuges vorgesehen.

Mit diesen Darstellungen wird Vorsorge für eine spätere Siedlungsentwicklung im Anschluss an den Moorkamp getroffen. Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der zunächst nur den südlichen Geltungsbereich in direktem Anschluss an die BGS-Siedlung umfasst. Hier ist die Erstellung von ca. 14 Neubaugrundstücken mit der erforderlichen Erschließung von der Potsdamer Straße aus vorgesehen.

Wann der weitere Bereich nach Norden zur Neubokeler Straße konkret beplant wird, ist derzeit noch nicht festgelegt. Dies hängt von der Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke sowie von der weiteren Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ab.

Näheres zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sowie zur Entwässerung allgemein wird auf der Ebene der Bebauungsplanung sowie der weiteren Ausbauplanung geregelt.

2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über die Potsdamer Straße vorgesehen. Diese wiederum ist über den Wilscher Weg gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Flächen für Verkehrsanlagen werden im Flächennutzungsplan nicht konkret festgelegt, sondern werden innerhalb der Bauflächen auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Zur inneren Erschließung des Geltungsbereiches ist die Erstellung eines leistungsfähigen Verkehrs- und Versorgungsnetzes vorgesehen. Hierfür ist die Anlage einer Planstraße in Verlängerung der Potsdamer Straße geplant, die im Geltungsbereich nach Osten entlang der vorhandenen städtischen Wegefläche abschwengt. Die künftige Wohnbebauung soll davon ausgehend im ersten Planungsschritt über Stichstraßen nach Süden sowie bei einer späteren, weiteren Beplanung über Stichstraßen nach Norden erschlossen werden. Es ist angedacht, die Stichstraßen im Norden durch einen Fuß- und Radweg zu verbinden, der an die Neubokeler Straße anbindet. Ein weiterer Fuß- und Radweg soll eine Verknüpfung mit dem bereits bestehenden Baugebiet „Moorkamp“ herstellen.

Bei der Erschließung des Gebietes werden die entsprechenden Richtlinien für den Bau von Straßen und Entwässerungsanlagen sowie die Müllabfuhr berücksichtigt. Gleiches gilt für Regelungen hinsichtlich des vorgesehenen Wasserschutzgebietes. Details hierzu werden im Bebauungsplan bzw. in der Ausbauplanung geregelt.

3. Grünflächen

Im Südosten des Geltungsbereiches soll die vorhandene, ca. 5.000 m² große Waldfläche als solche erhalten und gesichert werden. Dafür erfolgt die Darstellung des Bereiches als „Fläche für Wald“. Zusätzlich ist beabsichtigt, ein Verfahren nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz durchzuführen, um das Wäldchen als „Geschützten Landschaftsbestandteil“ auszuweisen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes, der zur Zeit noch in Bearbeitung ist, werden des weiteren Festsetzungen zur Sicherung des Baumbestandes erfolgen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hatte der Landkreis Gifhorn als untere Naturschutz- und Waldbehörde angeregt, zwischen dem Wäldchen im Südosten des Plangebietes und der vorgesehenen, westlich daran anschließenden Wohnbebauung u.a. einen Mindestabstand von 30 m einzuhalten, um den Wald in seinem Bestand zu sichern sowie der Verkehrssicherungspflicht genüge zu tun. Diese Anregung wird, soweit dies auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglich ist, berücksichtigt.

Über die konkreten Abstände zwischen Wald und Wohnbebauung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird auf der Ebene des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung und der Festsetzung der überbaubaren Flächen entschieden. Die Anregung des Landkreises wird dort erneut aufgegriffen.

Am östlichen Rand der Wohnbaufläche ist die Anlage einer ca. 7.000 m² großen öffentlichen Grünfläche als wohnortnahe Frei- und Erholungsfläche vorgesehen, die gleichzeitig als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die künftige Wohnbebauung dienen soll. Näheres hierzu ist unter Kapitel C) Umweltbericht dargelegt.

Im Geltungsbereich befindet sich das vorhandene Regenrückhaltebecken für den bereits bestehenden, westlich anschließenden Siedlungsbereich „Moorkamp“. Es ist vorgesehen, die Regenwasserentwässerung der neu geplanten Wohnbauflächen über Grünstreifen bzw. Versickerungsmulden durchzuführen. Die Flächen sollen landschaftsgerecht gestaltet werden. Sie sollen als öffentliche Grünflächen das neue Quartier durchziehen und zu seiner Attraktivitätssteigerung beitragen sowie als Spielflächen und wohnortnahe Erholungsflächen dienen. Näheres hierzu wird ebenfalls auf Bebauungsplanebene geregelt.

4. Belange der Landwirtschaft

Für die Beplanung des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Hierbei handelt es sich größtenteils um ackerbaulich genutzte Flächen; im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünlandbrache.

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig schreibt hierzu in einer Stellungnahme vom 18.05.05, dass landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden sind. Gegen die vorliegenden Planungen werden

keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, da es sich um eine Restfläche zwischen B 4 und dem bestehenden Wohngebiet „Moorkamp“ handelt. Gegebenenfalls vorhandene Drainagen sind jedoch – soweit für die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich – zu verlegen.

Eventuell durch die benachbarte Landwirtschaft auftretende Gerüche sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern des neuen Siedlungsgebietes in der Regel hinzunehmen. Auf diese Problematik hatte die untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn hingewiesen. Emittierende Anlagen oder Betriebe sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Eine im mittleren Bereich des Plangebietes vorhandene Beregnungsanlage wurde im Jahr 2001 stillgelegt. Eine weitere Nutzung der Anlage ist nicht vorgesehen.

In einer Entfernung von ca. 500 m von der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Beregnungsbrunnen, der per Dieselaggregat betrieben wird. Um Konflikte mit der neu hinzukommenden Wohnbebauung zu vermeiden, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Auf dessen Grundlage werden in Abstimmung mit dem Eigentümer der Beregnungsanlage konkrete Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden, wie z. B. die (teilweise) Einhausung der Anlage oder der Ersatz der Dieselpumpe durch ein leiseres Aggregat (z. B. Elektropumpe). Konkretes hierzu sowie zur Handhabung von vorhandenen Drainagen wird auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. in der weiteren Ausbauplanung geregelt.

5. Altlasten / Immissionsschutz

Altlasten:

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes oder seiner näheren Umgebung vor. Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters der unteren Abfallbehörde (Landkreis Gifhorn) befinden sich ebenfalls keine Verdachtsflächen im Plangebiet.

Immissionsschutz:

Im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 230 m von der äußersten Geltungsgebietsgrenze die Bundesstraße 4. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2002 (Aktualisierung der Verkehrsprognosen und Straßennetzgestaltung) prognostiziert für den betreffenden Bereich der B 4 für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 19.100 Kfz pro Tag. In den Jahren 2000/2002 wurden hier 13.200 Kfz pro Tag gezählt. Diese Daten lieferten neben weiteren die Grundlage für ein von der Stadt Gifhorn in Auftrag gegebenes Schalltechnisches Gutachten, das im Juni 2005 von dem Hannoveraner Ingenieurbüro „Bonk-Maire-Hoppmann GbR“ vorgelegt wurde.

Das Gutachten ergab, dass die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung (DIN 18005) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) für den Tageszeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Orientierungswerte für nachts (45 dB(A)) werden fast in der Hälfte des Plangebietes um max. bis zu 2,5 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte sind allerdings lediglich „Anhaltswerte für die städtebauliche Planung“ und lösen keinen unmittelbaren Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen aus.

Durch passive, also bauliche Maßnahmen kann der erforderliche Lärmschutz jedoch ebenfalls gewährleistet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden daher entsprechende Schutzvorkehrungen bzw. Nutzungsregelungen festgesetzt.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation aus dem Erschließungsverkehr „Moorkamp II“ ergibt sich für die Anlieger der Potsdamer Straße aus dem Gutachten folgendes:

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass durch die Mehrbelastung der Potsdamer Straße in den hierdurch am stärksten betroffenen Immissionsorten die für Wohngebiete maßgebenden Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) deutlich unterschritten werden. Im Prognose-Fall werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für Wohngebiete ebenfalls sicher eingehalten.

Legt man dagegen auch hier die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung an, werden diese im Prognosefall für den Nachtzeitraum in einigen Bereichen (mit Zusatzverkehr) überschritten. Da die Werte jedoch nicht wesentlich überschritten werden und es sich bei der Potsdamer Straße um einen bestehenden Verkehrsweg mit entsprechender Vorbelastung handelt sind diese ggf. auftretenden Lärmwertüberschreitungen von den Anliegern hinzunehmen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Lärmschutzes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

6. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Quer über das Gebiet von Südosten nach Nordwesten verläuft in einer Höhe von ca. 79 m über NN die Richtfunktrasse 825.

C) Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele der Planung, Ziele des Umweltschutzes

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gifhorn und westlich der Bundesstraße 4 an der Neubokeler Straße. Es stellt die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Moorkamp“ in östlicher Richtung dar. Die Umsetzung der Planung auf Bebauungsplanebene ist zunächst nur für einen südlichen Teilbereich vorgesehen, der vom nördlichen Bereich durch einen Wirtschaftsweg abgetrennt ist.

Der nördliche Teil wird mit Ausnahme einer Regenrückhalteanlage intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hier um Ackerflächen, auf denen zurzeit Getreide angebaut wird.

Auf der südlichen Fläche hat sich nach Stilllegung der landwirtschaftlichen Nutzung eine brachliegende Grünlandfläche entwickelt. Östlich anschließend befindet sich ein kleines Wäldchen, das erhalten werden soll und als Wald dargestellt ist.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn wird dem Plangebiet aus Naturschutzsicht eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Zur Pflege- und Entwicklung der Flächen werden Bepflanzungen zum Boden- und Immissionsschutz vorgeschlagen. Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor und sind für das Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn folgt der naturschutzfachlichen Bewertung des Rahmenplanes. Es wird dabei von einer nur geringen Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz ausgegangen. Hingegen wird dem Schutzgut „Boden“ eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen, da die Bodenstruktur sowohl für die Grundwasserneubildungsrate als auch für die Wasserrückhaltung eine hohe bzw. sehr hohe Bedeutung hat.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung von Gifhorn wird das Plangebiet im Landschaftsplan als „Suchraum für Siedlungsentwicklungsflächen“ bezeichnet und steht damit im Einklang mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Plangebiet sind die Vorbereitungen zum zukünftigen Wasserschutzgebiet zu beachten, da hier die Trinkwasserschutzzone III a ausgewiesen werden soll und dieses Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Grundwassers zur Folge hat.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden im Mai/Juni 2005 ermittelt.

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 (NLÖ) im Jahr 1994 herausgegeben wurden, 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 wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf Menschen bestehen im Plangebiet nicht, da sich dort keine Wohn- oder Arbeitsstätten befinden.

Für zukünftig im Plangebiet lebende Bewohner ist der Verkehrslärm zu berücksichtigen, der von der B 4 ausgeht. Die Lärmbelastung, die voraussichtlich auf das Plangebiet einwirken wird, wurde schalltechnisch untersucht und bewertet. Aus dem Ergebnis wurden Schutzvorkehrungen abgeleitet, die nachfolgend auf der Bebauungsplanebene festgesetzt werden. Die DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau - wird dabei zugrunde gelegt werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Potsdamer Straße, die über den Wilscher Weg an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Für die jetzigen Anlieger bedeutet die zu erwartende Zunahme des Straßenverkehrs eine erhöhte Immissionsbelastung durch Lärm und Abgase. Das Maß dieser Belastung ist in urbanisierten Bereichen, wie sie im Stadtgebiet von Gifhorn vorliegen, nicht ungewöhnlich und eine nicht übermäßige oder unzumutbare Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensverhältnisse. Gutachtlich wurde dazu festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden (vergl. a. Kap. B 5).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Er wird von einem Wirtschaftsweg in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt.

Der nördliche Teil wird hauptsächlich ackerbaulich zum Getreideanbau genutzt. Diese Flächen haben für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3). In der nordwestlichen Ecke befindet sich eine eingezäunte, naturferne Anlage zur Regenrückhaltung, die auch Funktionen für das neue Wohnbaugebiet übernehmen soll. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung ist in diesen Bereichen nicht zu rechnen, da mit der zukünftigen Bebauung keine Verschlechterung eintreten wird.

Südlich des Wirtschaftsweges hat sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine artenreiche Grünlandfläche mit einer Flächengröße von ca. 11.000 m² entwickelt. Es handelt sich dabei um eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2). Mit der beabsichtigten Wohnbebauung wird diese Biotopstruktur vollständig beseitigt. Stattdessen werden Wohngebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen errichtet und die Freiräume gärtnerisch gestaltet werden. Dieser dann entstehende Siedlungsbiotop hat lediglich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ (Wertstufe 3), sodass eine Verschlechterung der ökologischen Situation zu erwarten ist. Östlich anschließend an die Grünlandfläche grenzt ein „Eichen-Mischwald armer trockener Standorte“ mit ökologisch hoher Bedeutung (Wertstufe 1) an. Diese Waldfläche wird als solche im Flächennutzungsplan dargestellt und erhalten.

Schutzgut Luft und Klima

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.

Aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung liegt ein Freilandklima vor, das durch eine starke Amplitude der Temperaturen im Tagesgang und nächtlicher Abkühlung geprägt ist. Die klimatischen Ausgleichsleistungen und Frischlufttransporte sind aufgrund der fehlenden Reliefenergie jedoch gering und nennenswerte Kaltluftbewegungen im Austausch mit thermisch belasteten Stadtgebieten finden nicht statt. Erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Klima sind infolge der Planung daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist wenig erlebnisreich und eher monoton. Eine Strukturierung des Raumes wird nur durch das Wäldchen im Plangebiet und durch den Gehölzbestand im südlich angrenzenden Wohngebiet erzielt. Als landschaftsstörendes Element wirkt die Bundesstraße 4 östlich des Plangebietes.

Mit der Verwirklichung der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in einen Siedlungsbereich umgewandelt. Das Landschaftsbild wird sich dadurch erheblich ändern, wobei jedoch eher eine Verbesserung als eine Verschlechterung eintreten wird. Mit der Anlage von strukturierenden Grünbereichen in Teilbereichen des Wohnbaugebietes und durch eine abschirmende Eingrünung wird sich das neue Wohngebiet harmonisch in den Landschaftsraum einfügen. Nähere Regelungen zur Eingrünung werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen Podsole auf silikatarmen Mittel- und Feinsanden als Ausgangssubstrat der Bodenbildung vor. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist hoch bis sehr hoch. Für die Grundwasserneubildung und für die Wasserrückhaltung hat der Boden aufgrund seiner Struktur eine hohe bis sehr hohe Bedeutung.

Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist hingegen gering, allerdings wird sie durch Kulturmaßnahmen und Anbaumethoden erheblich gesteigert.

Der Boden, der für das Wohngebiet in Anspruch genommen wird, ist bereits durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen stark überprägt und von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Mit der Verwirklichung der Planung wird es zu Versiegelungen durch Straßenverkehrsflächen, Gebäude und befestigte Freiflächen kommen. Es wird voraussichtlich ein Bodenverlust von 2,1 ha eintreten, der sich aus der dargestellten Wohnbaufläche von rd. 7 ha, einer GRZ von 0,2 und einer nach NBauO zulässigen Überschreitung von 50 Prozent errechnet.

Weitere Untersuchungen erfordert die besondere Fähigkeit des Bodens im Plangebiet zur Wasserrückhaltung und zur Grundwasserneubildung. Ein bereits in Auftrag gegebenes hydrogeologisches Gutachten wird für die Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne klären, inwieweit mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist und welche Maßnahmen getroffen werden können.

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

Schutzgut Wasser

Grundwasser:

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.

Das Plangebiet befindet sich im künftigen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird das Plangebiet in der Schutzzone III a liegen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden - in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde - die Schutzbestimmungen der Muster-schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten sein.

Die künftige Bautätigkeit wird zu Veränderungen im Wasserhaushalt führen. Ob eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich sein wird oder ob stattdessen oder in Kombination andere technische Vorkehrungen zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden müssen, soll gutachtlich geklärt werden (vergl. Schutzgut Boden). Details hierzu werden auf Bebauungsplanebene festgelegt.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes liegt eine eingezäunte Anlage zur Regenrückhaltung, die naturfern gestaltet ist.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Objekte mit kultureller oder geschichtlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auf den engen Zusammenhang zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wurde bereits unter „Schutzgut Boden“ eingegangen. Weitere Wechselwirkungen, die von besonderer Bedeutung und von der Planung zu berücksichtigen sind, sind nicht erkennbar.

Biologische Vielfalt

Innerhalb von landwirtschaftlich intensiv genutzten Räumen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Plangebiet ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der agrarischen Kulturlandschaft im nördlichen Teil festzustellen. Es ist nicht zu erwarten, dass die zusätzliche Bebauung zu einer erheblichen Verminderung der biologischen Vielfalt dieses Biotoptyps mit einer ohnehin geringen Bedeutung führen wird.

Die ökologische Bedeutung der ruderalen Grünfläche im südlichen Teilbereich ist hingegen höher zu bewerten. Die Beeinträchtigung der ökologischen Vielfalt durch den Verlust dieser Einzelfläche wird jedoch durch die allgemeine Verbreitung dieses Biotoptyps aufgefangen.

3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Planverwirklichung können auf Grundlage der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen kompensiert werden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird eine subjektive Verbesserung durch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes eintreten.

Die Nichtdurchführung der Planung würde den Umweltzustand weder verbessern noch verschlechtern, sondern den jetzigen Status erhalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird das vorhandene Wäldchen von einer Überbauung ausgenommen und im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Auf Bebauungsplanebene ist beabsichtigt, weitergehende Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzes zu treffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (= Eingriffe), die nach § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind, sind für die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere und Pflanzen“ erkennbar. Der Ausgleich hierfür orientiert sich an den bereits oben genannten naturschutzfachlichen Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, auf der Planungen noch nicht die Detailschärfe aufweisen, wie sie in Bebauungsplänen vorliegt, kann allerdings nur ein Rahmen vorgegeben werden, der in den nachfolgenden Bebauungsplänen ausgefüllt und konkretisiert werden muss. Mit dieser Einschränkung und unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der Hinweise des Niedersächsischen Landesamtes werden daher folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt.

Schutzgut Boden

Der Ausgleich für den voraussichtlichen Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung von rd. 2,1 ha soll durch die Herausnahme von rd. 6.300 m² landwirtschaftlicher Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung und deren Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen hergestellt werden. Die Verminderung der Ausgleichsfläche im Vergleich zur Eingriffsfläche um den Faktor 0,3 erfolgt entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des NLÖ. Zur Umsetzung der Maßnahme ist am östlichen Rand des Plangebietes eine entsprechend große Grünfläche dargestellt.

Für weitere Bodenversiegelungen, die sich insbesondere auch aus dem Bau von Verkehrsflächen ergeben können, ist ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf einer städtischen Fläche bei Wilsche möglich. Hierbei wird eine Ausgleichsfläche genutzt, die mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich ausgewiesen wurde. Es handelt sich dabei um das Flurstück 1 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche, auf dem bereits eine Kiefernmonokultur in einen standortgerechten Laubmischwald umgewandelt wurde.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Ausgleich für den Verlust der rd. 1,1 ha großen ruderalen Grünlandfläche wird in einem so genannten Ausgleichsflächenpool nordwestlich von Wilsche in einem Flächenverhältnis von 1 : 1 umgesetzt.

Der Ausgleichsflächenpool befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes. Aufgrund der veränderten Aufgaben der Bundesgrenzschutzeinheit am Standort Gifhorn wurde dieses Gelände aufgegeben und veräußert. Im Zuge des Verkaufs der BGS-Liegenschaft hat die Stadt Gifhorn das Nutzungsrecht für einen Teilbereich von 28 Hektar erworben, um hier konzentriert naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen. Zur dauerhaften Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit dem jetzigen Eigentümer eine entsprechende unbefristete vertragliche Regelung getroffen und das Nutzungsrecht als unbefristete Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Gifhorn im Grundbuch vermerkt.

In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ausgleichsflächenpool planungsrechtlich dargestellt und erläutert. Das Konzept ist auf die Entwicklung des Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide (HC) ausgerichtet. Dieser Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den dort vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden.

Im Zusammenhang mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes (Moorkamp II) Teilplan 2 wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 1,1 ha mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Dazu wird das gesamte Totholz von dieser Teilfläche abgeräumt, um eine Nährstoffanreicherung im Boden infolge der Holzersetzung zu unterbinden. Desgleichen werden der aufkommende Birken- und Kiefernaufwuchs sowie größere Ausbreitungsfelder der Drahtschmiele beseitigt. Hierdurch werden die standörtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich die Pflanzenarten einer Zwergstrauchheide aus eigenem Potenzial auf der Ausgleichsfläche entwickeln können.

Mit diesen bodenvorbereitenden Maßnahmen und einer anschließenden Entwicklungspflege wird eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe erzielt und der Ausgleich für den Verlust einer 1,1 ha großen ruderalen Grünlandfläche hergestellt

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung des Baugebietes „Moorkamp II“ gehörte bereits zum Konzept des Baugebietes „Moorkamp“, das im Jahr 1996 entwickelt worden ist. Schon zu dem Zeitpunkt war die östliche Erweiterung zur Abrundung des Ortsrandes vorgesehen. Für diesen Zweck wurden auch bereits Teilflächen angekauft.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind Alternativflächen im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Diese sind aber u. a. auch aus ökologischen Gründen weniger gut geeignet. Eine Abwägung hierzu wurde im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn vorgenommen, der den Planbereich zur Siedlungserweiterung empfiehlt.

6. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten und festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen werden auf Bebauungsplanebene konkretisiert und rechtsverbindlich festgesetzt. Diese Festsetzungen werden regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren, überprüft.

Flächen zum Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen werden visuell darauf kontrolliert, ob die Art und Weise der tatsächlichen Umsetzung mit der Planung übereinstimmt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt werden durch entsprechende Messungen der Grundwasserstände überprüft. Messungen werden allerdings erst dann für sinnvoll gehalten, wenn ein Großteil der baulichen Anlagen fertiggestellt ist.

Die Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung erfolgt durch Schallmessungen ein Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen.

Der Ausgleich für den Funktionsverlust des ruderalen Grünlandes (Schutzgut „Tiere und Pflanzen“) wird im Ausgleichsflächenpool Wilsche durchgeführt. Die ökologische Entwicklung der Fläche wird jährlich beobachtet und mit dem vorgesehenen Verlauf der Maßnahme verglichen. Gegebenenfalls werden eingeplante Pflegemaßnahmen den Erfordernissen angepasst.

Weitere Modalitäten der Überwachung werden im Einzelnen auf der Bebauungsplanebene festgelegt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden von Gifhorn, und zwar östlich des bestehenden Wohnbaugebietes „Moorkamp“. Die Planänderung wird erforderlich, da der derzeit geltende Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Das Plangebiet umfasst ca. 7,5 ha Fläche, die vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Weiterhin ist im Plangebiet ein kleines Wäldchen vorhanden, das im Flächennutzungsplan unverändert als solches dargestellt wird und erhalten bleibt. Zudem ist an der nordwestlichen Ecke ein Regenrückhaltebecken angelegt, das für die zukünftige Bebauung gegebenenfalls erweitert werden wird.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird das Plangebiet für eine Siedlungserweiterung empfohlen. Diese Empfehlung hat eine gesamtstädtische Betrachtung zur Grundlage und basiert auf dem Ergebnis, dass dort eine Bebauung nur geringe nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat.

Die Untersuchung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten sind.

In das Schutzgut „Boden“ wird durch Überbauung und Versiegelung entsprechend der zugelassenen baulichen Nutzung eingegriffen. Diese nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen können weitestgehend im Plangebiet ausgeglichen werden. Dazu wird eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche als öffentliche Grünfläche dargestellt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Der Ausgleich weiterer Bodenversiegelungen kann ggf. auf einer städtischen Fläche nordwestlich von Wilsche durch die Umwandlung einer Kiefernmonokultur in einen standortgerechten Mischwald erfolgen.

Darüber hinaus hat der Boden für die Grundwasserneubildung und die Wasserrückhaltung eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Durch geeignete Niederschlagsversickerungsanlagen und Regenrückhaltesysteme soll die Schwächung dieser Funktionen kompensiert werden. Einzelheiten hierzu werden auf der Ebene der zukünftigen Bebauungspläne untersucht und festgesetzt.

Der Verlust des ruderalen Grünlandbiotops, der zwangsläufig mit der Realisierung der Wohnbebauung einhergeht, wird im städtischen Ausgleichsflächenpool Wilsche im Flächenverhältnis 1 : 1 kompensiert. Das heißt, es wird dort entsprechend dem Ausgleichskonzept ein Zwergstrauchheidenbiotop in einer Größe von 1,1 ha angelegt.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt in regelmäßigen Abständen nach Realisierung der Planvorhaben.

D) Realisierung der Planung

Die Konkretisierung dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt in einzelnen Bebauungsplänen. Für den ersten Bereich im Süden des Änderungsbereiches wird derzeit auf Grundlage eines Baukonzeptes der Bebauungsplan Nr. 95 „Moorkamp II“ aufgestellt. Für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist die Umsetzung der Planung noch nicht terminiert.

E) Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 75.000 m²

bisherige Darstellungen:

Flächen für die Landwirtschaft ca. 70.000 m²
Flächen für Wald ca. 5.000 m²

geplante Darstellungen:

Wohnbauflächen ca. 63.000 m²
Flächen für Wald ca. 5.000 m²
Öffentliche Grünfläche ca. 7.000 m²

Gifhorn, 30.03.2006



Birth
Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes (Moorkamp II), Teilplan 2 der Stadt Gifhorn

1. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung

Mit der Planung sollen weitere Flächen im Bereich der bestehenden Siedlungsteile „Moorkamp“ und BGS-Siedlung“ einer Wohnbebauung zugeführt werden. Damit wird ein bereits seit Jahren bestehendes Konzept zur Siedlungs-Arrondierung in diesem kernstadtnahen Bereich umgesetzt. Zunächst soll anschließend an diese Flächennutzungsplanung für ein kleines Areal von ca. 14 Baugrundstücken das Bebauungsplanverfahren folgen.

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Flächennutzungsplanung ermittelt. Dies erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie durch externe Gutachten und eigene Untersuchungen.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen bei den Schutzgütern Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen) sowie Tiere und Pflanzen (durch vollständige Beseitigung einer artenreichen Grünlandfläche). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen (s. Nr. C 2).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Festlegung der Waldfläche im Plangebiet sowie deren naturschutzrechtliche Unterschutzstellung vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen für den Boden- und Biotopverlust werden auf hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich Wilsche durch Waldumbau sowie Entwicklung von artenreichen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erfolgen (s. Nr. C 4).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden auf Grundlage eines vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sowie in Abwägung der verschiedenen Belange die notwendigen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen (s. Nr. B 5).

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorer Siedlungsentwicklung dar, durch die in verschiedenen Stadtgebieten, insbesondere im Nordwesten Gifhorns, neues Bauland zur Verfügung gestellt werden soll. Eine Planungsalternative existiert daher nicht.

2. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Mai 2005 sowie mit der öffentlichen Auslegung vom 18.10.2005 bis zum 17.11.2005 beteiligt worden.

Vom Landkreis Gifhorn, den Unterhaltungsverbänden Oberaller und Ise sowie der Landwirtschaftskammer Hannover sind dabei Anregungen geäußert worden. Von privater Seite wurden ebenfalls Anregungen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft, in die Abwägung einbezogen und werden ggf. im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Dies betrifft Anregungen zum Schutz des Wäldchens und zu dessen Abstand von der geplanten Bebauung sowie zum Immissionsschutz vor einer benachbarten landwirtschaftlichen Beregnungsanlage (s. Nr. B 3 und 4).

Änderungen der vorliegenden Flächennutzungsplanung ergeben sich daraus nicht.

Gifhorn, 30.03.2006



Birth
Bürgermeister

