

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Platendorfer Straße / Ise),

Teilplan 3

Stand: 20.03.2015

Inhaltsübersicht

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
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 / Festsetzungen

1. Wohnbaufläche
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Altlasten / Immissionsschutz
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen /Immissionsschutz
7. 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

Für das Gebiet südlich der Platendorfer Straße in Gamsen ist bereits in den Jahren 1996 – 1998 die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn durchgeführt worden. Damals war beabsichtigt, die Fläche bis zum Flusslauf der Ise größtenteils als Wohnbaufläche darzustellen. Mit Datum vom 16.08.1998 ist diese Flächennutzungsplanänderung nur teilweise von der damaligen Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden. Der östliche Teilbereich, von der heutigen Christian-Olfermann-Straße bis zur Ise, ist von der Genehmigung ausgenommen worden.

Zwischenzeitlich ist der planungsrechtlich abgesicherte Teilbereich bebaut worden und nun soll durch die 100. Flächennutzungsplanänderung auch die Ostseite der Christian-Olfermann-Straße einer Bebauung zugeführt werden.

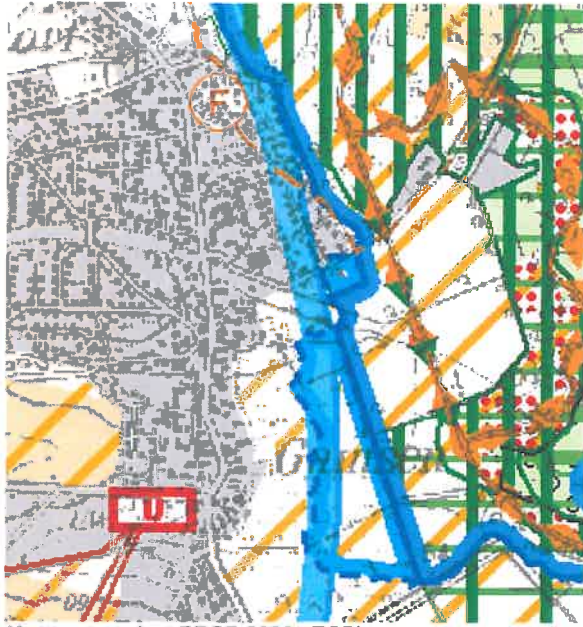
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Gamsen. Im Westen wird es von der Christian-Olfermann-Straße begrenzt. Im Süden sind landwirtschaftliche Flächen die Grenze, im Norden die Platendorfer Straße. Im Osten grenzt die Ise an das Plangebiet an.

Zurzeit stellt sich das Gebiet als Brachfläche dar.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) als Mittelzentrum ausgewiesen. Schwerpunktaufgabe ist u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.



(Auszug aus dem RROP 2008 - ZGB)

Für das Plangebiet ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Für das konkrete Plangebiet sind keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt, die einer Wohnnutzung entgegenstehen könnten. An das Plangebiet angrenzend ist die Darstellung eines großräumigen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung zu beachten. Des Weiteren ist die Darstellung eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Ise ist als Vorranggebiet mit linienhafter Ausprägung ausgewiesen.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet teilweise Wohnbaufläche (W), teilweise Fläche für die Landwirtschaft dar. In der ursprünglichen Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 war die gesamte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der östliche Teilbereich in Wohnbaufläche geändert worden. Für den westlichen Abschnitt ist damals von der Bezirksregierung Braunschweig die Genehmigung versagt worden. Ein danach angestrebtes Klageverfahren führte für die Stadt Gifhorn auch nicht zum Erfolg, so dass die Darstellung der nicht genehmigten Fläche auch weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft beibehalten worden ist

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. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist für diesen Bereich ein Grünordnungsplan empfohlen worden.

Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen Untersuchung eventueller Varianten

Das vorrangige Ziel der Bauleitplanung „Platendorfer Straße“ ist es, die östliche Seite der bereits vorhandenen Christian-Olfermann-Straße zu bebauen. Durch die Realisierung der Bebauung des 1. Teilabschnittes ist eine städtebaulich unbefriedigende, einseitige Bebauung der Straße entstanden. Nun soll die östliche Straßenseite mit einer einzeiligen Einzelhausbebauung vervollständigt werden.

Der östlich anschließende Bereich bis zur Ise soll unbebaut bleiben und als Kompensationsfläche genutzt werden.

Eine Variantenuntersuchung ist entbehrlich, da es sich bei dieser Planung um den städtebaulichen Abschluss des bereits begonnenen Bebauungsplanes „Platendorfer Straße“ handelt. Die im Jahre 1998 angestrebte Planung konnte aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. In der vergangenen Zeit sind mit den betroffenen Behörden und Stellen Abstimmungen geführt worden, so dass nun das Planverfahren der „Platendorfer Straße“ durch diese 100. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Abschluss gebracht werden kann.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohnbauflächen

Im Baugebiet soll die Realisierung von 5 Einzelhäusern ermöglicht werden. Daher werden alle Baugrundstücke als Wohnbaufläche dargestellt

Parallel zu dieser 100. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 24 „Platendorfer Straße“, Teilbereich 2 aufgestellt, in dem die Darstellungen konkretisiert werden.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Platendorfer Straße bzw. über die Christian-Olfermann-Straße erschlossen. Der Bau weiterer Verkehrsanlagen ist nicht notwendig und die beabsichtigte Bebauung löst keine Veränderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens aus.

3. Grünflächen

Östlich an die Wohnbaufläche grenzt bis zur Ise eine Fläche, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Entsprechend der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und sonstiger landschaftspflegerischer Beiträge von Dr. Thomas Kaiser, Landschaftsarchitekt (August 2006) sollen auf dieser Fläche Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Es handelt sich bei der Fläche um eine Stilllegungsfläche. Das betroffene Areal wurde schon vor längerer Zeit an die Stadt bzw. an die stadteigene Grundstücksgesellschaft veräußert, so dass dadurch landwirtschaftliche Betriebe von der Planung nicht betroffen sind.

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig schreibt hierzu in einer Stellungnahme vom 30.04.2014 und gibt folgende Hinweise und Anregungen:

„Der Geltungsbereich stellt sich als Grünfläche dar, unterliegt jedoch keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Bewirtschaftung der südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Immissionen ggf. auch in den frühen Morgen- bzw. späten Abendstunden, die bis an das Plangebiet hineinwirken können. Die Stäube, Gerüche und Geräusche sind von den zukünftigen Anwohnern des Plangebietes 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.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Da das Gebiet bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzt war, liegen der Stadt Gifhorn keine Anhaltspunkte für eventuelle Altlasten oder für gewerbliche Altstandorte vor.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist der gemeinsame Erlass des Nds. Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz und des Nds. Ministeriums für Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.11.2009 „Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ zu berücksichtigen.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor; grundsätzlich kann dies aber nicht ausgeschlossen werden.

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), das den Kampfmittelbeseitigungsdienst von der Zentralen Polizeidirektion Hannover übernommen hat, teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

Dennoch sollten Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hannover,
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
Tel. 0511-106-3000
Fax 0511- 106-3095
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

Immissionsschutz:

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im Plangebiet keine Vorkehrungen notwendig.

7. Sonstige Hinweise

Archäologie

Im Planbereich 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).

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gifhorn im Ortsteil Gamsen und stellt den Abschluss eines bereits bestehenden Wohnbaugebietes dar.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellungen „Wohnbaufläche“ (rd. 5.000 m²) und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (rd. 8.000 m²). Sie sollen die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ im zz. rechtswirksamen Flächennutzungsplan ersetzen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan für ein neues Wohnbaugebiet vorbereitet. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Ise, deren Flusslauf als europäisches Schutzgebiet „Natura 2000“ ausgewiesen ist. Zwischen der Wohnbaufläche und dem Schutzgebiet ist ein rd. 60 m breiter Streifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche) dargestellt. Dieser Abstandsstreifen gewährleistet, zusammen mit weiteren Maßnahmen, die im Bebauungsplan konkreter gefasst sind, dass von der Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Gleichzeitig sind auf der SPE-Fläche die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

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

In den §§ 31 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes sind Bestimmungen zum Schutzgebiet Natura 2000 aufgenommen, die für das Planverfahren zu beachten sind. Insbesondere ist dabei die Verträglichkeit des Baugebietes und seiner Auswirkungen mit den Erhaltungszielen oder dem Schutzzweck zu überprüfen. Zur Bewältigung dieser Anforderungen wurden gutachtliche Untersuchungen durchgeführt und Lösungsvorschläge entwickelt.

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 Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes wurden die Belange von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

Für den Umgang und die Bewirtschaftung von Gewässern – und dazu zählt auch das Grundwasser – sind in § 6 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) Grundsätze zur Gewässerbewirtschaftung aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind aus Absatz 1 folgende Vorgaben von Bedeutung:

Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,

- ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,
- sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch im Interesse Einzelner zu nutzen,
- bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

Im Hinblick auf diese Ziele waren im Plangebiet die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und auf den Niederschlagswasserabfluss zu prüfen, die von Bodenversiegelungen und -überbauungen hervorgerufen werden.

Fachplanungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm (Zweckverband Großraum Braunschweig 2008) weist den Lauf der Ise als Vorranggebiet "Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung / Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung" aus. Zudem gelten für das Plangebiet die Festlegungen eines Vorranggebietes „Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)“ und eines Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) ist das Plangebiet in der Karte 1 als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften verzeichnet. Nach der Karte 2 erfüllt der Flusslauf der angrenzenden Ise die Voraussetzung zur Ausweisung als „Geschützter Landschaftsbestandteil mit linienhafter Ausdehnung“. Für das Iseufer wird eine naturnahe Gewässergestaltung empfohlen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1994) bestätigt die naturschutzfachlichen Bewertungen des Rahmenplanes. Es wird dabei von einer geringen Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten und Biotope“ ausgegangen. Allerdings wird das Plangebiet auch als ein wertvoller Bereich für Wiesenbrüter ausgewiesen.

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes wird unter der Überschrift „Hinweise zur umweltgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung“ eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung südwestlich einer gedachten Verlängerung des Kästorfer Weges für erforderlich gehalten. In Tabelle 13 des Landschaftsplans ist dazu für die damalige Planung im Jahr 1995 - in der eine Beabauung bis 20 Meter an die Ise heran vorgesehen war - u. a. Folgendes vermerkt:

„Die angedachte Baulandfläche reicht unmittelbar an die Ise heran. Eine Bebauung in diesem Bereich steht einer naturschutznahen Entwicklung des Iseverlaufs und einer landschaftlichen Aufwertung der Randbereiche entgegen. Eine Bebauung ist unbedingt bis maximal zur südlichen Verlängerung des bestehenden Siedlungsrandes entlang des Kästorfer Weges zu begrenzen (100 - 150 Meter Abstand zur Ise). Im Randbereich zur Ise sind Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung vordringlich.“

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan ist für die Fläche des Plangebietes ein Vorbehalt für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Dabei wurden die Belange berücksichtigt, die durch § 1 Abs. 6 Nr. 7

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige, umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung

vorgegeben sind.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet besteht auch keine Rechtsverordnung zur Luftqualität, sodass diese Belange für die Umweltprüfung keine Bedeutung haben. Für die Nutzung und Einsparung von Energie ist das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden und das Erneuerbare-Energien-

Gesetz maßgebend. Weiter gehende Regelungen sind für das vergleichsweise kleine Neubaugebiet nicht vorgesehen.

Einen Fachbeitrag zu den Umweltbelangen hat das Büro Dr. Kaiser [Arbeitsgruppe Land & Wasser: „Baugebiet an der Platendorfer Straße am Ostrand von Gamsen (Stadt Gifhorn) - FFH-Verträglichkeitsprüfung und sonstige landschaftspflegerische Beiträge“] im Jahr 2006 verfasst. In diesem Beitrag sind die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild dargestellt. Zudem werden die Eingriffsregelung sowie Aspekte des Artenschutzes behandelt und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dem Nachfolgenden liegt dieser Fachbeitrag, gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst, zu Grunde. Der gesamte Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

a) Naturhaushalt

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden durch Auswertung des bestehenden Datenbestandes und Geländebegehung während der Vegetationsperiode 2006 durch das Büro Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser) erfasst. Ein Abgleich der damaligen Ergebnisse mit dem aktuellen Zustand erfolgte im Juni 2014 durch die Stadt Gifhorn.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden einzeln dargestellt. An eine Bestandsaufnahme schließt sich jeweils eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung an, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung abzuleiten. Für verbleibende und nicht zu vermeidende erhebliche Beeinträchtigungen sind dann anschließend, auch im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt zurzeit als sogenannte „Stilllegungsfläche“ im Rahmen der Agrarförderung und Agrarumweltmaßnahmen 2014 brach. Zuvor wurde die Fläche ackerbaulich genutzt. Eine Wiederaufnahme dieser Nutzung gilt nach § 14 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz nicht als Eingriff. Dieser Gesetzesvorgabe entsprechend, wird die Fläche mit der zulässigen Nutzung „Sandacker-Stilllegungsfläche“ bewertet. Die gesamte Biotoptypenausstattung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Flächenbezogene Biotoptypenbewertung für das Untersuchungsgebiet

Wertstufe	Biotoptypen
von besonderer Bedeutung	• - - -
mit Einschränkung von besonderer Bedeutung	• - - -
von allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • <input type="checkbox"/> einzeln stehende Stiel-Eiche mit Stammdurchmesser 70 cm • <input type="checkbox"/> halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
mit Einschränkung von allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • <input type="checkbox"/> nährstoffreicher Graben • <input type="checkbox"/> Sandacker-Stilllegungsfläche • <input type="checkbox"/> Goldruten-Flur
von geringer Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • <input type="checkbox"/> Fläche mit wassergebundener Decke und Trittrassen-Vegetation

(Büro Dr. Kaiser, 2006)

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die einzeln stehende Eiche wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte entlang der Ise wird in die SPE-Fläche aufgenommen und nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es im Plangebiet zu einer nachhaltigen Veränderung der Nutzung und der Biotopausstattung. Anstelle der bisherigen Sandacker-Stilllegungsfläche und der Brachestadien wird eine Wohnbebauung mit Gärten treten. Im Vergleich zu einer Ackerbewirtschaftung - die nach Naturschutzrecht jederzeit zulässig wäre und keinen Eingriff darstellen würde - sind diese Auswirkungen jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu werten. Auch die Bedeutung dieser Fläche als Nahrungshabitat für das Rebhuhn ist unter Berücksichtigung der zulässigen Wiederaufnahme der Ackerbewirtschaftung und der damit verbundenen Habitatverschlechterung nicht als Eingriff zu werten.

Für die randständigen Biotope (halbruderale Gras- und Staudenflur) entlang der Plattendorfer Straße, die im Zuge der Bautätigkeit zerstört werden, sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die auf der SPE-Fläche vorgesehenen Maßnahmen (Sukzessionsfläche, Anpflanzungen von Gehölzen) ersetzen die Nutzung als „Sandacker-Stilllegungsfläche“. Eine Wiederaufnahme der Ackerwirtschaft ist damit ausgeschlossen, sodass eine ökologische Verbesserung und Stabilisierung dieses Teilbereiches erzielt wird.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Für die Beseitigung der Vegetation einer halbruderalen Gras- und Staudenflur ist eine natürliche Sukzessionsentwicklung im Flächenverhältnis 1 : 1 auf vormaligem Ackerland im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Für die Beseitigung von rd. 5.000 m² Nahrungshabitat des Rebhuhns kann der insgesamt etwa 8.000 m² umfassende Grünstreifen zwischen zukünftiger Bebauung und Ise zusammen mit der o. g. Ausgleichsmaßnahme eine entsprechende Funktion übernehmen. Der Grünstreifen wird dazu als SPE-Fläche dargestellt und wird naturnah so gestaltet, dass Habitatbedingungen für das Rebhuhn entstehen.

Diese Regelung ist als vorsorgende Gestaltungsmaßnahme zu verstehen. Sie fällt nicht unter den naturschutzrechtlichen Ausgleich, denn ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt hier nicht vor. Bei dem Nahrungshabitat handelt es sich um einen nur vorübergehend stillgelegten Acker. Bei einer Wiederaufnahme der ackerbaulichen Nutzung würde sich das Nahrungshabitat für das Rebhuhn deutlich verschlechtern. Nach § 18 Abs. 3 BNatSchG wäre dieser Tatbestand nicht als Eingriff zu werten. Gleiches gilt entsprechend für die Inanspruchnahme der Stilllegungsfläche für eine Wohnbebauung.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NLFB 1997) weist für das Plangebiet Sande glazifluviatiler Herkunft aus, auf denen sich als Bodentyp ein Gley-Podsol entwickelt hat. Bei den Ackerflächen handelt es sich um stärker überprägte Naturböden von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Böden der randständigen Säume sind etwas weniger überprägte Naturböden, die allerdings den angrenzenden, intensiven Nutzungseinflüssen ausgesetzt sind. Sie sind von allgemeiner bis besonderer Bedeutung für das Schutzgut.

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

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens durch Wohngebäude führt im neuen Baugebiet zwangsläufig zu einem Verlust an Boden. Hauptsächlich ist der Ackerboden betroffen, in geringerem Maße auch die randständigen Ruderalflächen. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, sodass ein Wertverlust von einer Stufe eintritt.

Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist durch städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte begründet. Die geplanten Wohnbaugrundstücke schließen unmittelbar an eine erst einseitig bebaute Wohnstraße an und vervollständigen damit

ein bereits bestehendes Wohngebiet. Zudem sprechen Kostengründe für eine vollständige Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Grundsätzlich sollen Bodenverluste - entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des ehemaligen NLÖ - über die Bodenrückgewinnung durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Brachflächen oder Ruderalfluren hergestellt werden. Dabei soll das Verhältnis von Bodenverlust zur Ausgleichsfläche 1 : 0,5 betragen, soweit es sich um Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt. Beträgt der Wertverlust zwei Stufen, soll der doppelte Flächenansatz als Ausgleich herangezogen werden.

Der Ausgleich für Bodenverlust kann vollständig im Plangebiet im Bereich der SPE-Fläche geleistet werden, indem Ackerland der natürlichen Eigenentwicklung überlassen wird.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Das Grundwasser steht nach NLFB (1997) zwischen 0,6 und 1,6 m unter Flur an. Die Böden sind schwach hydromorph.

Der Fluss „Ise“ liegt außerhalb des Plangebietes und wird bei Berücksichtigung der unten genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen nicht beeinflusst. Im Plangebiet selbst befindet sich an Oberflächengewässern nur ein an dessen Nordrand verlaufender Graben, der für das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung ist.

Das Plangebiet liegt nach dem RROP 2008 in einem Vorranggebiet Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz). Die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ise im Landkreis Gifhorn vom 31.03.2011 beinhaltet das Plangebiet - bis auf einen wenige Meter breiten Streifen unmittelbar an der Ise - jedoch nicht. Aufgrund dieser Festsetzung ist ein Konflikt zwischen der Ausweisung eines Wohngebietes und dem Hochwasserschutz sowie den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nicht gegeben.

Für den Planbereich liegt der Entwurf für ein Wasserschutzgebiet vor. Das Plangebiet ist der Schutzzone IIIb zugeordnet. Im Plangebiet besteht ein Stoffeintragsrisiko aufgrund der überwiegend intensiven Flächennutzungen (Ackerbau). Insofern ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen. Die Flächen sind daher von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung des Bodens wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper für die Grundwasserneubildung mit seiner Filterfunktion aus.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Vom Büro Dr. Kaiser wird empfohlen, Niederschläge im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Aufgrund des anstehenden Grundwassers, teilweise über 1,00 Meter unter Flur, wird eine generelle Regenwasserversickerung im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Einzelfall und nach Prüfung der Voraussetzungen jedoch möglich.

Weitere Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung

- Keine erdbaulichen Veränderungen im Bereich der Ise (Gewässer und Uferböschungen) und keine baubedingten Flächeninanspruchnahmen in diesem Bereich
- Keine Direkteinleitung des Niederschlagswassers in die Ise

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Durch die Herausnahme von rd. 8.000 m² Bodenfläche aus der intensiven Landwirtschaft und gleichzeitiger Festsetzung als SPE-Fläche wird das Stoffeintragsrisiko deutlich gesenkt und die Grundwassersituation aufgewertet. Die durch Versiegelung beeinträchtigte Grundwasserneubildungsrate wird dadurch qualitativ verbessert.

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.

Aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsraum 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. Nennenswerte Kaltluftbewegungen im Austausch mit thermisch belasteten Stadtgebieten finden nicht statt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Die an den bestehenden Ortsrand anschließende Ackerflur enthält als gliederndes und naturraumtypisches Element nur die am Rande stehende Stieleiche. Der Siedlungsrand weist keine besondere Eingrünung auf.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund des Fehlens von charakteristischen Landschaftselementen als stark beeinträchtigt einzustufen.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die geplante Siedlungsausdehnung verändern. Statt einer Ackerfläche werden Einfamilienhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen entstehen.

Durch die SPE-Fläche wird der Siedlungsrand als Grünfläche neu entwickelt.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die am Rande stehende Stiel-Eiche wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die o. g. Vorkehrungen und weitere Maßnahmen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden, vermieden werden.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist zurzeit durch die aktuell ausgeübte Flächenstilllegung und die Wechselwirkung mit der Ise geprägt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Inanspruchnahme der Stilllegungsfläche durch Wohnbebauung wirkt sich beeinträchtigend auf die ökologische Vielfalt im Planungsraum und auf das gesamte ökologische Gefüge in diesem Raum aus.

Bei einer nach Naturschutzrecht zulässigen Wiederaufnahme der ackerbaulichen Nutzung würde sich die bestehende Situation jedoch ebenso deutlich verschlechtern. Insofern wird die Festsetzung einer etwa 60 Meter breiten SPE-Fläche zu einer nachhaltigen Stabilisierung des Lebensraumes und der ökologischen Vielfalt führen. Die störenden Einflüsse der geplanten Wohnbebauung werden damit in der Gesamtsicht kompensiert. Darüber hinaus wird auch der festgesetzte 2 Meter hohe Erdwall negative Einflüsse auf den vorgelagerten Grünstreifen und auf die Ise abschirmen. Die die

ökologische Vielfalt fördernde Wechselwirkung zwischen der bisherigen Stilllegungsfläche und der Ise kann damit zumindest teilweise dauerhaft erhalten bleiben.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Ausgleich

- Festsetzung einer SPE-Fläche als Abstandsstreifen
- Errichtung eines Erdwalles zur Abschirmung von störenden Einflüssen ausgehend von der Wohnbebauung
- Gehölzanpflanzungen und natürliche Sukzession

b) FFH Verträglichkeitsuntersuchung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des im Jahre 2004 von der niedersächsischen Landesregierung nachgemeldeten FFH-Gebietes Nr. 292 „Ise mit Nebenbächen“ (DE 3229-331). Für das Vorhaben bedarf es daher der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (§ 1a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG).

In § 34 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes ist dazu Folgendes festgelegt:

„Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Jahr 2006 durch das Büro Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser) angefertigt. Die vollständige Untersuchung ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Im Ergebnis kommt der Gutachter in Kap. 3.5.4 zu folgender Aussage:

„Die einzige nicht vollständig zu vermeidende Beeinträchtigung stellt die bau- und nutzungsbedingte Störwirkung des Fischotters dar. Durch die in Kap. 3.4 dargestellten Vorkehrungen lassen sich diese Störwirkungen aber sehr stark reduzieren. Hinzu kommt, dass der betroffene Gewässerabschnitt der Ise derzeit ohnehin nur bedingt als Fischotterlebensraum geeignet ist und für Wanderbeziehungen der ebenfalls zum FFH-Gebiet gehörende alte Iselauf (siehe Abb. 3) als weiteres Vernetzungselement zur Verfügung steht. Zusammenfassend erreichen die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen daher nicht das Maß der Erheblichkeit.“

Die oben angesprochenen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind vom Gutachter in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Art der Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen	betroffene Erhaltungsziele
keine erdbaulichen Veränderungen im Bereich der Ise (Gewässer und Uferböschungen) und keine baubedingten Flächeninanspruchnahmen in diesem Bereich	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Flächen des Lebensraumtyps 6430 • keine Beeinträchtigung der Entwicklungsflächen des Lebensraumtyps 3260 • keine Flächenverluste oder Beeinträchtigungen der Habitate der FFH-Arten Fischotter, Bachneunauge, Steinbeißer, Bitterling und Grüne Keiljungfer sowie der Nährtiere dieser Arten (Makrozoobenthos)
Belassung eines 60 m breiten Grünstreifens zwischen der Ise und dem neuen Baugebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Abschirmung der von den Siedlungsflächen ausgehenden Störwirkungen (Anwesenheit von Menschen, Geräusche, Lichtreflexe) auf den an der Ise wandernden Fischotter
Errichtung eines dem neuen Baugebiet östlich vorgelagerten Erdwalles (mindestens 2 m hoch) im Bereich des Grünstreifens; der Wall ist vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten im neuen Siedlungsgebiet zu errichten	<ul style="list-style-type: none"> • Abschirmung der von den Siedlungsflächen ausgehenden Störwirkungen (Anwesenheit von Menschen, Geräusche, Lichtreflexe) auf den an der Ise wandernden Fischotter
zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen für den Erdwall: keine Bauarbeiten während der Nachtzeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Ruhephasen für den vorwiegend nachtaktiven Fischotter
ordnungsgemäße Lagerung / Verwendung / Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe während der Bau und Unterhaltungsarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Belastung von Boden und Wasser mit Auswirkungen auf die Wasserqualität der Ise und damit unter anderem auf die Entwicklungsmöglichkeit des Lebensraumtyps 3260 und der FFH-Arten in der Ise
Versickerung des in dem neuen Siedlungsgebiet anfallenden Niederschlagswasser, keine Direktleitung des Niederschlagswassers in die Ise	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen der Wasserqualität der Ise und damit der Habitate der FFH-Arten Fischotter, Bachneunauge, Steinbeißer, Bitterling und Grüne Keiljungfer sowie der Nährtiere dieser Arten (Makrozoobenthos)

(Büro Dr. Kaiser, 2006)

Abschließend stellt der Gutachter in Kap. 3.5.5 seines Gutachtens fest, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der oben genannten Vorkehrungen nach gutachterlicher Einschätzung als verträglich im Sinne von § 34 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes ist.

Die vom Gutachter vorgegebenen Maßnahmen werden im parallel zu dieser Flächen-nutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt. Zudem wird in ei-nem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Vorhabenträger verpflichtet, die im Gutachten genannten Vorkehrungen auszuführen. Allerdings kann die Vorgabe der Versickerung des Regenwassers nur als Empfehlung nach Prüfung und im Einzel-fall ausgesprochen werden, da der Grundwasserflurabstand lediglich zwischen 0,6 m und 1,6 m ansteht. Eine generelle Versickerungspflicht ist aufgrund der einschlägigen Regelwerke zum Schutz des Grundwassers nicht vertretbar.

Der Lauf der Ise, ausgewiesen im RROP als linienhaftes Vorranggebiet Natura 2000 / Natur und Landschaft, wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. In einem 50 m breiten Streifen zwischen Erdwall und Ise ist eine naturnahe Entwicklung von Rand-flächen des Fließgewässers möglich. Der dem zukünftigen Wohngebiet vorgelagerte Erdwall schirmt das Gewässer von der Siedlung ab. Zusammen mit dem Erdwall be-findet sich ein 60 m breiter Streifen zwischen Siedlung und Gewässer, der den Raumordnungszielen entsprechend zur Entwicklung bereit steht. Insofern sind erheb-liche Konflikte mit der Vorrangfunktion für Natura 2000 / Natur und Landschaft nicht erkennbar.

c) Artenschutz

Zum besonderen Artenschutz nach §§ 42 ff. Bundesnaturschutzgesetz in der Fas-sung von 2005 hat das Büro Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser) in dem bereits genannten Fachgutachten (s. Anlage) eine Bewertung verfasst, die nachfolgend wie-dergegeben wird:

„Im Plangebiet wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen keine besonders oder streng geschützten Arten im Sinne von § 10 Abs. 2 BNatSchG festgestellt. Entsprechende Vorkommen existieren nur in und an der Ise (Fischotter – *Lutra lutra*, Libellenarten, Sumpfschwertlilie – *Iris pseudacorus* und Gelbe Teichrose – *Nuphar lutea*). Diese Vorkommen werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da das Gewässer einschließlich der unteren Uferböschungen vom Vorhaben nicht beeinflusst wird. Bei dem Fischotter würden mögliche Beeinträchtigungen zudem nicht unter die Verbotsbestimmungen des § 42 Abs. 1 BNatSchG fallen, da es sich bei den betroffenen Habitatelementen nicht um Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten handelt.“*)

*)„Nicht geschützt sind Nahrungsbereiche, obwohl sie wichtige Lebensstätten der Tiere darstellen. Nahrungsbereiche dürfen daher zerstört werden, sofern nicht ein sonstiger Biotopschutz besteht“ (LOUIS & HOFFMANN 1994: 377).

Zwischenzeitlich wurde das Bundesnaturschutzgesetz geändert und liegt rechtskräftig in der Fassung vom 29.07.2009 vor. Angepasst an europarechtliche Anforderungen ist nun der „Besondere Artenschutz“ in den Paragraphen 44 - 47 geregelt. Im Juni 2014 wurde daher erneut eine Bestandssichtung durchgeführt, die jedoch zu keinen abwei-chenden Ergebnissen geführt hat. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist daher auch unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage nicht gegeben.

d) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Bestandsaufnahme, Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Neubebauung stellt den Abschluss eines bereits bestehenden Baugebietes dar. Für die Wohnlage sind keine schädlichen Einwirkungen, z. B. Lärmimmissionen von außerhalb auf die zukünftigen Bewohner zu erwarten. Immissionen von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen des Außenbereichs, die durch Düngung, Tierhaltung und Ähnlichem entstehen, gehören typischerweise zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und sind hinzunehmen.

Schädliche Auswirkungen, die vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehen, sind nicht zu erwarten.

e) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Auf den engen Zusammenhang zwischen dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ und dem angrenzenden Flusslauf der Ise wurde bereits im Zusammenhang mit dem Schutzgut „biologische Vielfalt“ eingegangen.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben. Jederzeit besteht jedoch die Möglichkeit, die Flächenstilllegung aufzugeben und die Ackerbewirtschaftung zulässigerweise wieder aufzunehmen. Hierdurch besteht latent die Gefahr einer deutlichen Verschlechterung der ökologischen Situation im Planbereich.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind Alternativflächen im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Die Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung östlich der Christian-Olfermann-Straße durch eine zusätzliche Zeile mit Baugrundstücken in einer Tiefe von rd. 40 Meter bietet sich aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen an und ist andernorts nicht gegeben.

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. Eine Biotoptypenkartierung und eine Aufnahme der Pflanzen- und Tierarten wurden in der Vegetationszeit im Jahr 2006 und erneut im Juni 2014 durchgeführt.

Zum Bebauungsplan wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Dr. Thomas Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser), Beedenbostel, August 2006: Baugebiet an der Platendorfer Straße am Ostrand von Gamsen (Stadt Gifhorn)-FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und sonstige landschaftspflegerische Beiträge

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

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Bebauungsplan (Parallelverfahren) festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen werden regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren überprüft.

c) Zusammenfassung

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellungen „Wohnbaufläche“ (rd. 5.000 m²) und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (rd. 8.000 m²). Sie sollen die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ im z.z. rechtswirksamen Flächennutzungsplan ersetzen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan für ein neues Wohnbaugebiet vorbereitet. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Ise, deren Flusslauf als europäisches Schutzgebiet „Natura 2000“ ausgewiesen ist. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde ermittelt, dass die geplante Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet haben wird, wenn vorbeugende Vorkehrungen getroffen werden. Als Maßnahmen zur Vermeidung von Störwirkungen auf den Lebensraum des Fischotters wird im Bebauungsplan daher u. a. Folgendes festgesetzt:

- Belassung eines 60 m breiten Grünstreifens zwischen der Ise und dem neuen Baugebiet
- Errichtung eines dem neuen Baugebiet östlich vorgelagerten Erdwalles (mindestens 2 m hoch) im Bereich des Grünstreifens; der Wall ist vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten im neuen Siedlungsgebiet zu errichten

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Daraus wurden u. a. folgende Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen abgeleitet:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden)
- Festsetzung einer Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung und dem Flusslauf der Ise als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- Festsetzung einer einzeln stehenden Eiche

Darüber hinaus sind zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Natürliche Sukzessionsentwicklung auf vormaligem Ackerland
- Herausnahme von Bodenfläche aus der intensiven Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes im Bereich zwischen Wohnbebauung und der Ise.
- Gestaltungsmaßnahmen auf > 5.000 m² vormaligem Ackerland

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umweltbelange sind im Bebauungsplan festgesetzt oder sind durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung des Neubaugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei werden die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen.

C) Realisierung der Planung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Platendorfer Straße und die Christan-Olfermann-Straße bereits vorhanden. Weitergehende Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:

Bisherige Nutzung:	
Landwirtschaftliche Flächen	11.400 ca. m ²
Wohnbaufläche	1.600 ca. m ²
Geplante Festsetzungen:	
Wohnbaufläche (W)	4.900 m ²
SPE-Fläche	8.100 m ²

Gifhorn, 22.04.2015


Matthias Nerlich
Bürgermeister



Anlage: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und sonstige landschaftspflegerische Beiträge
(Dr. Kaiser, August 2006)