

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zur 103. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Sportzentrum Nord)

Teilplan 2

Stand: 13.08.2009

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. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf
2. Grünflächen
3. Verkehr
4. Altlasten/Immissionsschutz
5. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
6. Landwirtschaft
7. Sonstige Hinweise / Archäologie

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

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan
Geplante Darstellungen

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Für Flächen im südwestlichen Teil der Ortschaft Gamsen wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Bebauungspläne erarbeitet, um die Entwicklung von Wohn- bzw. Gewerbegebieten vorzubereiten. Die konzeptionelle Basis für diese Planungen bildete die Rahmenplanung Gifhorn Nord/West, die bereits um 1995 erarbeitet wurde.

Neben der Neuschaffung von Wohn- und Gewerbeflächen sieht diese Rahmenplanung auch die Schaffung von Sportstätten im Bereich östlich der Bundesstraße 4 vor. Diese Überlegung soll nun durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiter verfolgt werden.

Der Bedarf für entsprechende Einrichtungen resultiert teilweise aus der baulichen Entwicklung im nördlichen Stadtgebiet, vor allem in der Ortschaft Gamsen. Es kommt hinzu, dass die städtische Sporthalle am Wilscher Weg (Bereich Bundespolizei) vor wenigen Monaten bei einem Brand zerstört wurde und durch einen Neubau an anderer Stelle ersetzt werden soll. Die abgebrannte Halle wurde tagsüber für den Schulsport genutzt. In den Nachmittags- und Abendstunden stand diese Halle dem Vereinssport zur Verfügung.

Der vorgesehene Standort für die Neuerrichtung einer Sporthalle im Südwesten des Ortsteiles Gamsen hat eine zentrale Lage für den Vereinssport im Norden des Stadtgebietes einschließlich der Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel und Wilsche. Ein entscheidender Vorteil dieses Standortes liegt darin, dass sich ein Hallen-Neubau dort mit dem Bau von Außensportanlagen kombinieren lässt. Dies soll jedoch erst in einem späteren Ausbauabschnitt erfolgen. Mittelfristig ergibt sich die Möglichkeit, auf die bestehenden Sportstätten an der Straße „Am Sportplatz“ zu verzichten und dieses Areal später einer neuen Nutzung (z.B. Wohnbebauung) zuzuführen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet schließt sich nach Norden an die Wohngebiete Zur Laage III / IV an. Der dort bereits fertig gestellte Abschnitt der Bruno-Kuhn-Straße soll auch die Zufahrt zum Plangebiet bilden. Am östlichen Rand des Plangebietes liegt die geplante Trasse zur Weiterführung dieser Straße, die bereits im Rahmen der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen wurde. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Neubokeler Straße. Nach Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Etwa 110 m westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 4.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Daher hat die Stadt in besonderem Maße die Aufgabe, die Schaffung von Infrastruktur-Einrichtungen zu ermöglichen. Aufgrund seiner Lage am Ortsrand eignet sich das Plangebiet in besonderem Maße für die Entwicklung eines Sportzentrums – auch in Ergänzung zu den Sportstätten im übrigen Stadtgebiet.

In diagonaler Richtung verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV) über dem Plangebiet. Diese Trasse ist Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008) als „Vorranggebiet“ Energie dargestellt. Die vorhandene Leitung wird bei der weiteren Planung als Bestand berücksichtigt und als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnungen aufgenommen. Unterhalb der Leitung sollen u.a. Parkplätze angelegt werden. Nähere Details werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwasserschutz, das im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig dargestellt ist. Eine Nutzung für sportliche Zwecke ist mit dieser Darstellung vereinbar.

Weiterhin ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) dargestellt. Eine zusätzliche Darstellung als Vorbehaltsgebiet (für Landwirtschaft „aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“) betrifft nur eine Teilfläche minimaler Größenordnung im äußersten Nordosten des Plangebietes.

Die Darstellung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) ist bei der Abwägungsentscheidung zugunsten einer Nutzung für sportliche Zwecke zu beachten. Die Lage am Ortsrand, die günstige Erreichbarkeit und die Verfügbarkeit über ausreichend große Flächen sind allerdings entscheidende Gründe, dieses Gebiet als Standort für ein künftiges Sportzentrum auszuwählen. Nähere Einzelheiten werden auch im Abschnitt B 6 (Landwirtschaft) dargelegt.

Vor diesem Hintergrund ist die Flächennutzungsplan-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar östlich des Plangebietes wird eine verkehrswichtige innerörtliche Straße verlaufen, über die das geplante Sportzentrum erschlossen wird. Dieser Straßenzug ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt.

5. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (Stand 2002) ist eine neue Straßenverbindung vorgesehen und als verkehrswichtige innerörtliche Straße eingestuft. Teile dieser Verbindung (Bruno-Kuhn-Straße) im Gebiet südöstlich des Änderungsbereiches sind bereits fertig gestellt. Diese Straße und deren Verlängerung in Richtung Norden wird die Zufahrt zum Plangebiet ermöglichen. Etwa 600 m nördlich des Plangebietes wird ein Anschluss an die Kreisstraße 33.1 hergestellt. In diesem Bereich ist weiterhin eine Anbindung an die Bundesstraße 4 vorgesehen, so dass das Sportzentrum auch für auswärtige Besucher gut erreichbar sein wird.

Der Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn stellt fest, dass das gesamte Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan sind die Flächen der Landwirtschaft vorbehalten.

Der Maßnahmenplan zum Landschaftsplan kommt zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung als Siedlungsbereich „aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar“ ist und empfiehlt die Entwicklung einer Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung. Dieser Vorschlag kann durch straßenbegleitende Bepflanzungen am östlichen Rand des Plangebietes (z.B. entlang der Bruno-Kuhn-Straße) konkretisiert werden. Nähere Einzelheiten werden im Bebauungsplan behandelt.

Für das Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn ist die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes vorgesehen. Dieses Schutzgebiet ist im RROP bereits als Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung dargestellt. Es ist damit zu rechnen, dass große Teile des Plangebietes hiervon betroffen sind und voraussichtlich der Schutzzone III a zugeordnet werden. Dies wird in Zukunft mit Auflagen und Verboten für bestimmte Nutzungen verbunden sein. Eine Schutzgebietsverordnung ist bislang nicht in Kraft getreten. Für die angestrebte Nutzung als Sportzentrum wird es jedoch keine nennenswerten Beschränkungen geben.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für den Neubau einer Sporthalle und der Schaffung von angegliederten Außensportanlagen geschaffen werden. Diese Einrichtungen sollen dem Vereins- und Breitensport dienen, vor- und nachmittags aber auch für den Schulsport zur Verfügung stehen. Ein konkreter Anlass für die Planung lag u.a. darin, dass eine stadteigene Sporthalle am Wilscher Weg durch einen Brand zerstört wurde. Anschließend war zu entscheiden, ob ein Neubau an gleicher Stelle erfolgen soll oder ob ein anderer Standort für die Realisierung der benötigten Einrichtungen in Betracht kommt.

Der daraufhin favorisierte Standort im Südwesten von Gamsen zeichnet sich durch eine zentrale Lage im Norden des Stadtgebietes einschließlich der Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel und Wilsche aus. Ein entscheidender Vorteil dieses

Standortes liegt darin, dass sich ein Hallen-Neubau dort relativ leicht mit dem Bau von Außensportanlagen kombinieren lässt, weil ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen. Der Bau der Außenanlagen (u.a. zwei Fußballfelder) soll jedoch erst in einem späteren Ausbaubereich erfolgen. Mittelfristig ergibt sich dabei die Möglichkeit, auf die bestehenden Sportstätten an der Straße „Am Sportplatz“ zu verzichten und dieses Areal einer neuen Nutzung (z.B. Wohnbebauung) zuzuführen.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sollen eine Dreifeldhalle und voraussichtlich auch ergänzende Gebäude (z.B. Vereinsheim) realisiert werden. Die erforderlichen Verkehrsflächen (Zufahrt, Parkplätze) sollen im südöstlichen Teil des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Hochspannungsleitung gebaut werden. Vor diesem Hintergrund wird der östliche Teil des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Sportzentrum) dargestellt

2. Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Errichtung von Gebäuden nicht vorgesehen. In diesem Bereich sollen zwei Fußballfelder und weitere Außensportanlagen angeordnet werden. Für diese Nutzung erfolgt daher eine Darstellung als Grünfläche. Der Bebauungsplan wird diese Nutzungsart konkretisieren und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzen.

3. Verkehr

Für Kraftfahrzeuge (auch Busse) kann die Zufahrt zu dem geplanten Sportzentrum über die Hamburger Straße und den bislang fertig gestellten Abschnitt der Bruno-Kuhn-Straße erfolgen. Sobald der Anschluss der Bruno-Kuhn-Straße an die Kreisstraße 33.1 (mit Anbindung an die B 4) hergestellt ist, wird das Plangebiet auch aus Richtung Norden erreichbar sein. Die Zufahrten und Parkplätze werden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf liegen. Eine Ausweisung von Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan ist daher nicht vorgesehen.

4. Altlasten/Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt etwa 110 m östlich der Bundesstraße 4. Entsprechende Verkehrsräusche sind jedoch für die angestrebte Nutzung für sportliche Zwecke ohne Bedeutung.

Im Bereich der Sportstätten selbst werden Geräusche durch Spielbetrieb sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge entstehen. Es muss daher sichergestellt werden, dass diese Lärmemissionen nicht zu Beeinträchtigungen für benachbarte Wohngebiete führen. Dies kann teilweise durch die entsprechende Anordnung der einzelnen Flächen erfolgen. Nähere Einzelheiten werden im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt.

5. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan ist die bestehende Hochspannungsleitung als Versorgungsleitung dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wird die Leitungstrasse als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

6. Landwirtschaft

Das Plangebiet ist bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch der landwirtschaftliche Fachbeitrag zum Landschaftsplan enthält die Aussage, dass das Gebiet der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein soll. Die angestrebte Verwirklichung eines Sportzentrums ist jedoch nur möglich, wenn die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird. Bereits in der Rahmenplanung Gifhorn Nord/West (1995) wurde daher eine Entwicklung von Sportstätten als Planungsziel formuliert. In der Zwischenzeit hat die Stadt die Flächen im Plangebiet erworben und eine einvernehmliche Lösung mit dem betroffenen Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen vorbereitet.

7. Sonstige Hinweise

Archäologie

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach den sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu verlassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sportzentrum Nord) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Sporthalle mit angegliederten Außensportanlagen und Stellplätzen geschaffen. Diese Einrichtungen sollen sowohl dem Schulsport als auch dem Vereins- und Breitensport dienen.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gifhorn, östlich der Bundesstraße 4 und nördlich der Bundesstraße 188 im Ortsteil Gamsen. Es stellt einen weiteren Baustein des städtebaulichen Rahmenkonzeptes Gifhorn Nord/West dar, das den Schwerpunkt für die bauliche Entwicklung Gifhorns vorgibt und das nunmehr schrittweise umgesetzt wird.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 7,11 Hektar (ha) und beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Gemeinbedarfsfläche 2,9 ha
- Öffentliche Grünfläche 4,2 ha

Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Abschnitt B der Begründung zu entnehmen.

Für das Plangebiet wird eine obligatorische Regenwasserversickerung sowohl für private als auch für öffentliche Flächen in Erwägung gezogen. Näheres dazu wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeführt.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den §§ 1 und 2 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist dabei besonders hervorzuheben:

- Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung (nach § 1 Abs. 1).
- Die Verbesserung und Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Unterlassung von Beeinträchtigungen (nach § 2 Nr. 1).
- Der Erhalt unbebauter Bereiche in genügender Größe sowie Schutz, Pflege und Entwicklung begrünter Flächen in besiedelten Bereichen (nach § 2 Nr. 1).
- Der sparsame Umgang mit den Naturgütern und Erhalt des Bodens (nach § 2 Nr. 3 und 4).

- Die Erschließung, die Gestaltung und der Erhalt von Flächen zur Naherholung, Ferienerholung und sonstigen Freizeitgestaltung (nach § 2 Nr. 11).
- Das schonende Einfügen von baulichen Anlagen aller Art, auch von Verkehrswegen und Leitungen in Natur und Landschaft (nach § 2 Nr. 14).

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der so genannten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt mit der Umsetzung der Planung verbunden, so ist nach § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu entscheiden.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden dazu die Belange des Naturhaushaltes 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.

Im Hinblick auf die Hochspannungsleitungen über dem Plangebiet und dem daraus resultierenden elektromagnetischen Feld bildet die 27. BImSch-Verordnung die gesetzliche Grundlage. Die darin enthaltenen Grenzwerte sind von internationalen Standards abgeleitet, werden von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) empfohlen und sind von der EU anerkannt.

Zur Ermittlung des konkreten elektromagnetischen Feldes im Plangebiet wurde ein Gutachten erstellt, in dem auch Empfehlungen aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ausgesprochen werden.

Für den Umgang und die Bewirtschaftung von Gewässern – und dazu zählt auch das Grundwasser – sind in § 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) Grundsätze aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben (nach § 2 Abs. 1).
- Das Wohl der Allgemeinheit erfordert insbesondere, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, die öffentliche Wasserversorgung nicht gefährdet wird und ... das Wasserrückhaltevermögen gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt und verbessert wird (nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 6).

- Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (nach § 2 Abs. 3).

In Hinblick auf die Grundwasserneubildung und die Regenwasserrückhaltung wurden im Plangebiet hydrogeologische Untersuchungen veranlasst und darauf aufbauende Regelungen für die Regenwasserversickerung im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bundes-Bodenschutzgesetz wird in § 1 als Zweck des Gesetzes vorgegeben:

- Die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,
- die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und
- die Vermeidung von Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet ist in erster Linie die Fähigkeit des Bodens zur Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung zu nennen.

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn wird dem Plangebiet aus Sicht des Naturschutzes eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Es handelt sich dabei um die unterste Stufe einer vierteiligen Bewertungsskala. Zur Pflege- und Entwicklung des Bereiches 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 das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ausgegangen. Als Maßnahme für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Entwicklung von Grünverbindungen zwischen den Ortsteilen und die Neuanlage von Gehölzbeständen vermerkt.

Dem Schutzgut „Boden“ wird hingegen 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. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung werden daher zur Sicherung der Grundwasserneubildung empfohlen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung von Gifhorn wird das Plangebiet im Landschaftsplan als „Suchraum für Siedlungsentwicklungsflächen“ bezeichnet. Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes steht mit dieser Empfehlung im Einklang und wird aus landschaftsplanerischer Sicht als vertretbar bezeichnet.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan sind die Flächen der Landwirtschaft vorbehalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines in der Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes. Voraussichtlich wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Trinkwasserschutzzone III a ausgewiesen werden, sodass Nutzungsbeschränkungen und Verbote zum Schutz des Grundwassers bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, bei der Erschließung und später bei der Wohnbebauung zu beachten sind.

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 die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB vorgegeben sind:

Im Plangebiet sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt und Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne sind für den Planbereich nicht aufgestellt worden und zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt für Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB und für den Hochwasserschutz. Diese Umweltbelange sind somit nicht planungsrelevant.

Für die Entsorgung von Abfällen und Abwässern sowie für die Versorgung mit Energie gelten die allgemein gültigen Bestimmungen und Regelungen. Darüber hinaus wird zurzeit geprüft, ob der Einsatz von Nahwärme für die Sporthalle unter wirtschaftlichen Aspekten in Frage kommt.

Nach Ausschluss dieser nicht betroffenen Belange von der Umweltprüfung wurden nachfolgende Aspekte näher untersucht:

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge , Landschaft, biologische Vielfalt)
- Mensch und Bevölkerung
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne
- Wechselwirkungen

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen. Die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ist dort in die folgenden 3 Kategorien unterteilt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

(Quelle: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

Für die übrigen Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden im Mai/Juni 2005 und wiederholt im August 2008 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurde dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

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 in Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme

Im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz als gering eingestuft. Eine Kartierung im August 2008 hat diese Beurteilung bestätigt. Das Plangebiet wird vollständig von dem Biotoptyp Sandacker (SA) mit der Wertstufe 3 – Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz – eingenommen

Schutzgebietsausweisungen nach Naturschutzrecht bestehen für das Plangebiet nicht.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der beabsichtigten Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf und für Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ werden die Ackerflächen vollständig in Anspruch genommen. Dieser dann entstehende Siedlungsbiotop hat wie der jetzige Sandackerbiotop lediglich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (Wertstufe 3). Im Vergleich mit dem Vorzustand wird also keine Verschlechterung eintreten.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Im Plangebiet haben sich keine wertvollen Pflanzenbestände oder Tierpopulationen mit mehr als einer Grundbedeutung für den Naturschutz angesiedelt.

Mit der geplanten Überbauung werden daher auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ verbunden sein. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Beeinträchtigungen oder zum Ausgleich sind daher nicht vorgesehen.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Der Boden ist eine nicht vermehrbare natürliche Ressource und übernimmt als zentraler Bestandteil im Naturhaushalt vielfältige Funktionen.

- Regelungsfunktion : Wasserkreislauf, Stoffkreislauf, Pufferung, Filterung, Temperatenausgleich u. a.
- Lebensraum von Pflanzen und Tieren
- Produktionsanlage für Nahrungs- und Futtermittel sowie pflanzliche Rohstoffe

Die Struktur des Bodens im Plangebiet geht auf Einwirkungen durch die Saaleeiszeit und die Weichseleiszeit zurück. In der erdgeschichtlich älteren Saaleeiszeit wurde das Plangebiet von Inlandgletschern überfahren. Die hinterlassene Grundmoräne liegt heute als Geschiebelehm vor und wurde ab einer Tiefe von 1.60 m unter Geländeoberkante im Plangebiet angetroffen. Sie ist schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig. Der Grundmoräne liegen Schmelzwassersande und Flugsande der jüngeren Weichseleiszeit auf. Diese Sandschicht hat im Plangebiet eine gemessene Mächtigkeit von 1,4 m bis zu 3.90 m . Sie wird von einer bis zu 0,5 m mächtigen Mutterbodenschicht (humoser Sand) überlagert.

Aus diesem Aufbau ergeben sich Eigenschaften des Bodens, die besonders für den Wasserkreislauf von Bedeutung sind. Die oberflächennah anstehenden Sande bewirken eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und haben gleichzeitig ein erhöhtes Wasserrückhaltevermögen. Daraus ergibt sich eine fördernde Wirkung auf die Grundwasserneubildung im ersten Grundwasserstock.

Zur näheren Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse wurde das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, beauftragt, Details zu ermitteln und Gefährdungen für Grundwasser und Boden abzuschätzen. Dabei wurde der Untersuchungsraum auch auf das Rahmenplangebiet „Gifhorn Nord-West“ ausgedehnt, um eine gesamt-räumliche Beurteilung der hydrologischen Auswirkungen im zukünftigen Siedlungsbereich von Gifhorn zu erhalten.

Das Ing.-Büro bsp kommt in seinem Gutachten vom 11.10.2005 nach Baugrunduntersuchungen und Laborversuchen zum Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet eine Schichtmächtigkeit der anstehenden Sande von 1,40 m bis 3,90 m vorliegt und der Boden damit sehr gute Versickerungseigenschaften aufweist. Das Büro empfiehlt daher, im zukünftigen Baugebiet das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern, um die bisherigen natürlichen Grundwasserneubildungsraten zu erhalten und zu verbessern. Das gesamte Gutachten liegt im Rathaus der Stadt Gifhorn zur Einsicht vor.

Aus landwirtschaftlicher Sicht zählt der Boden im Plangebiet eher zu einem ertragsarmen Standort. Auf den silikatarmen Mittel- und Feinsanden hat sich ein Podsol entwickelt, ein saurer, nährstoff- und humusarmer Bodentyp mit geringem Bodenleben. Durch eine angepasste Düngung, Beregnung und Bewirtschaftung ist es allerdings möglich, auch auf diesen Böden ertragreich zu wirtschaften. Solche bewirtschaftungsbedingten agrarischen Maßnahmen haben zu einer deutlichen Überprägung des Bodens geführt.

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

Die Bewertung des Bodens hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt muss wegen seiner unterschiedlichen Funktionen hier differenziert vorgenommen werden. Für die Grundwasserneubildung und die Niederschlagswasserrückhaltung hat er eine hohe Bedeutung. Als Lebensraum Kleinlebewesen und als Grundlage für eine Bodenvegetation ist seine Bedeutung durch landwirtschaftliche Überprägung und Nutzung jedoch eingeschränkt und er hat daher in dieser Funktion eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz. In der Gesamtsicht wird dem Boden daher die Wertstufe 2 zugeordnet.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung bereiten eine Überbauung und Versiegelung des Bodens durch den Hallenneubau sowie durch Stellplatz- und Erschließungsanlagen vor. Voraussichtlich wird ein Bodenverlust von insgesamt etwa 2 – 2,5 ha eintreten.

Die Auswirkungen von Grünflächen auf das Schutzgut Boden sind je nach Funktion und Bauweise unterschiedlich zu bewerten. Die Anlage eines Sportplatzes in einer Grünanlage stellt zunächst einmal einen Eingriff in den natürlich gewachsenen Boden dar, da der Oberboden vollständig abgetragen wird. Durch die anschließende Neuanlage mit Mutterboden und Raseneinsaaten wird der Eingriff im Vergleich zum Vorzustand aufgehoben. D. h., die Umwandlung einer Ackerfläche in einen Rasensportplatz wird als eingriffsneutral bewertet.

Eine detaillierte Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Mit der Ausweisung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen zwangsläufig verbunden und unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen wird die überbaubare Fläche jedoch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Für die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von voraussichtlich 2 – 2,5 ha Bodenfläche der Wertstufe 2 werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von bis zu 0,75 ha erforderlich werden.

Die Verminderung der Ausgleichsfläche im Vergleich zur Eingriffsfläche um den Faktor 0,5 erfolgt entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie und unter Berücksichtigung der Anregungen der unteren Naturschutzbehörde vom 23.07.2009.

Grundsätzlich soll der Ausgleich für Bodenverluste durch Entsiegelungsmaßnahmen hergestellt werden. Da jedoch im Bereich der Stadt Gifhorn keine ausreichenden Möglichkeiten für Flächenentsiegelungen bestehen, wird hier der Ausgleich durch die Umwandlung einer Waldmonokultur in einen standortgerechten Mischwald hergestellt.

Der Boden von Monokulturen ist aufgrund der ungünstigen Standortfaktoren, insbesondere von Lichtmangel und Übersäuerung, für bodenökologische Abläufe von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Eine intensive Durchforstung und gleichzeitige Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen führt zu einer Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen und kann so den Ausgleich für die Bodenversiegelung leisten.

Diese so beschriebene Umwandlung einer Kiefernmonokultur als Kompensation von Bodenversiegelungen wurde bereits auf dem Flurstück 1 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche mit einer Größe von rd. 4,6 ha durchgeführt. Der auf diesem Flurstück sehr enge Bestand von Kiefern im Alter von rd. 30 Jahren und einer vollständig fehlenden Strauch- und Krautschicht wurde stark ausgelichtet und mit standortgerechten Gehölzen aufgeforstet:

Entwicklungsziel hierbei ist die Wiederbelebung bzw. -herstellung und Aktivierung der abiotischen und biotischen Bodenfunktionen (Wertstufe 2).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist dieses Flurstück als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Es befindet sich im Besitz der Stadt Gifhorn. Die Ausgleichsmaßnahme kann in der erforderlichen Größe auf diesem Flurstück nachgewiesen werden.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Grundwasser:

Naturräumlich ist das Plangebiet der Südheide zuzuordnen. Es wird im Süden durch die Allerniederung und im Osten durch die Iseniederung begrenzt. Die hydrogeologische Situation ist durch die Trennung des Grundwasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die weichseleiszeitlichen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unterhalb der bis zu 15 m mächtigen Sande liegt die Hauptmoräne der Saaleeiszeit (vergl. a. Schutzgut Boden) mit einer Mächtigkeit von max. 20 m und bildet die trennende Einheit zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter. Das untere Grundwasserstockwerk ist das Entnahmestockwerk für die Trinkwassergewinnung.

Für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn wird zurzeit ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. 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 Musterschutzgebietsverordnung der ehemaligen Bezirksregierung Braunschweig zu beachten sein.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung von rd. 2 – 2,5 ha Fläche wird der Oberflächenabfluss erhöht, während gleichzeitig die Versickerungsrate des Bodens für Niederschlagswasser entsprechend abnimmt. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt wurden im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens untersucht (bsp-ingenieure, 11.10.2005). Zusammenfassend wird im Gutachten folgendes Ergebnis festgestellt:

„Auf Grundlage der durchgeführten Literaturrecherche und der weiteren oberflächennahen Erkundung des Baugrundes sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung in Bezug auf die Grundwasserentnahme vorwiegend durch das Wasserwerk Gifhorn zu besorgen.“

Für weitere Planungen ist zu berücksichtigen, dass die unbelasteten Oberflächenwässer vor Ort durch entsprechend ausgelegte Versickerungsanlagen zu versickern sind.“

Das gesamte Gutachten liegt im Rathaus der Stadt Gifhorn zur Einsicht vor.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate bieten sich Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an, da die Bodenstruktur entsprechende Eigenschaften aufweist. Wie oben bereits ausgeführt, sind derartige Maßnahmen im öffentlichen Raum wie auch für private Flächen vorgesehen und werden im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen führen wie gutachtlich festgestellt dazu, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme

Großklimatisch ist das Plangebiet mit seiner Umgebung 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 des nur leichten Nordsüd-Gefälles im Plangebiet jedoch gering. Nennenswerte Kaltluftbewegungen im Austausch mit thermisch belasteten Stadtgebieten finden nicht statt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft ist nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung ist wenig erlebnisreich und eher monoton. Es handelt sich um einen Bereich, der landwirtschaftlich genutzt wird und daher frei von strukturierenden Gehölzen ist. Als landschaftsstörende Elemente wirken die Hochspannungsleitung, die diagonal über den Planbereich gespannt ist und die in Sichtweite verlaufende Bundesstraße 4 westlich des Plangebietes.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung wird ein monoton wirkender Landschaftsteil in einen Bereich mit Sportanlagen umgewandelt. Das neue Sportzentrum wird sich mit seiner Sporthalle und den Sportplätzen in den neu entstehenden Siedlungsteil „Zur Laage“ einfügen.. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht eintreten.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Randbereiche der Sportanlagen und der Stellplätze werden mit Gehölzen und Sträuchern eingegrünt.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Innerhalb von landwirtschaftlich intensiv genutzten Räumen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Planungsraum, d.h. im Plangebiet mit seiner Umgebung, ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der agrarischen Kulturlandschaft dominierend.

Eine Beeinträchtigung der ökologischen Vielfalt durch den Verlust der Ackerflächen und der wenigen randständigen Lebensräume wird durch die allgemeine Verbreitung dieser Biotoptypen im hiesigen Naturraum aufgefangen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die zusätzliche Bebauung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt führen wird.

b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Bestandsaufnahme und Vermeidung / Verringerung von schädlichen Auswirkungen

Elektromagnetische Felder:

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Hochspannungsleitung in seinem südöstlichen Bereich überspannt.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte werden im Plangebiet eingehalten. Gleichwohl sind die Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern bis heute nicht restlos geklärt. Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes werden daher auf der Ebene des Bebauungsplanes Abstandsregelungen festgesetzt.

c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde intensive Landwirtschaft vermutlich fortgeführt werden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Rahmenplan Gifhorn Nord/West waren Sportstätten im Bereich südwestlich von Gamsen und östlich der Bundesstraße 4 vorgesehen. Dieser Bereich zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Norden des Stadtgebietes und die damit verbundene gute Erreichbarkeit für die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel und Wilsche aus. Ein weiterer Vorteil dieses Standortes liegt darin, dass sich ein Sporthallenneubau dort relativ leicht mit dem Bau von Außensportanlagen kombinieren lässt, weil ausreichend große Flächen angrenzend zur Verfügung stehen.

Andere geprüfte Standorte konnten diese Vorteile nicht aufweisen und wurden daher nicht weiterverfolgt.

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamt für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zugrunde. Eine Biotoptypenkartierung und eine Pflanzenartenaufnahme wurde im August 2008 durchgeführt.

Mit einem geohydrologischen Gutachten wurde die Boden- und Grundwassersituation ermittelt, um Hinweise für die Behandlung des Niederschlagswassers zu ermitteln. Dieses Gutachten wurde im Zusammenhang mit dem Entwicklungsbereich Gifhorn Nord-West erstellt.

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

Für die Beurteilung der Wirkung von elektromagnetischen Feldern auf die Gesundheit des Menschen liegen gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse noch nicht vor.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

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

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gifhorn zwischen der Ortschaft Gamsen und der Bundesstraße 4. Es umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 7,1 Hektar. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Neubau einer Sporthalle mit zugehörigen Außensportanlagen und Stellplätzen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter des Naturhaushaltes durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Daraus wurden Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen abgeleitet:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche auf das unbedingt notwendige Maß
- Obligatorische Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen

Zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Überbauung und Versiegelung von voraussichtlich 2 – 2,5 ha Fläche werden Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Hierzu wird eine städtischen Waldmonokultur durch Ausforstung und Unterpflanzung auf einer Fläche von etwa 1,2 ha in einen standortgerechten Mischwald umgewandelt.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden regelmäßig visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen.

Durch das Plangebiet führt eine 110 kV Hochspannungsleitung, die ein elektromagnetisches Feld erzeugt. Die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte werden im Plangebiet eingehalten. Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes werden im zukünftigen Bebauungsplan Abstandsregelungen zwischen der Sporthalle und der Leitung planerisch festgesetzt.

D) Realisierung der Planung

Die Verwirklichung der Planung wird auf der Grundlage von Bebauungsplänen erfolgen. Für die geplanten Sportstätten wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Sportzentrum Nord“, Ortschaft Gamsen aufgestellt. Die Realisierung der Grünfläche im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Zur Laage IV“ konkretisiert.

E) Flächenbilanz

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Flächen für die Landwirtschaft ca. 7,12 ha

Geplante Darstellungen:

Fläche für den Gemeinbedarf ca. 2,92. ha
Grünflächen: ca. 4,20. ha

Änderungsbereich insgesamt: ca. 7,12 ha

Gifhorn, 14.10.2009

Birth

Birth
Bürgermeister

