

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Erläuterungsbericht

zur 93. Flächennutzungsplanänderung
(Hesegarten)

Teilplan 3

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohnbauflächen
2. Gemischte Bauflächen
3. Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung
4. Natur- und Landschaft
5. Belange der Landwirtschaft
6. Immissionsschutz
7. Altlasten / Altstandorte
8. Trinkwasserschutz
9. Nachrichtlich übernommene Planinhalte

C) Realisierung der Planung

D) Flächenbilanz

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für eine angemessene Entwicklung der Ortschaft Kästorf geschaffen werden. In Kästorf wurden über einen längeren Zeitraum keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Nunmehr besteht ein Bedarf an Baugrundstücken. Diese sollen in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße und südlich angrenzend an eine Wohnbebauung erschlossen werden. Es werden rund 45 Baugrundstücke entstehen. Die Bebauung wird mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Die Erschließung ist über die Straße Hesegarten geplant.

Die vorhandene Bebauung entlang des Waldweges und der Hauptstraße wird ebenfalls überplant. Die Darstellung wird an die im übrigen Stadtgebiet verwendete Art, d. h. Darstellung von Gebieten, angepasst. Der Bereich entlang der Hauptstraße wird einheitlich als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch den Waldweg, im Osten durch die Hauptstraße, im Süden durch die Straße Hesegarten begrenzt. Im Osten orientiert sich die Grenze am westlichen Rand der Bebauung entlang des Waldweges.

Entlang des Waldweges und der Hauptstraße findet sich durchgehend Wohnbebauung. An der Hauptstraße wird sie mit gewerblicher Nutzung durchmischt. Die zurückliegenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland bzw. Ackerfläche genutzt. Ein Teil der Fläche liegt brach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.

3. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Plangeltungsbereich die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu.

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Rohrfernleitung - Erdöl - eingetragen. Die Leitung wird im Bebauungsplan zu berücksichtigen sein.

Für die bestehenden bebauten Bereiche trifft das RROP keine Aussagen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Vorsorgegebiet Landwirtschaft dargestellt.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 ist der größte Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Bebauung im Norden, eine Bautiefe entlang des Waldweges, ist als allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,2 dargestellt. Diese Darstellung gilt auch in einer Bautiefe entlang der Hauptstraße. Abweichend davon wird ein kleiner Bereich im Süden als gemischte Baufläche dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 sieht südlich angrenzend an die Bebauung am Waldweg eine Siedlungserweiterung vor, die allerdings nicht die gesamte Fläche bis zur Straße Hesegarten einbezieht.

Auf der Achse des das Gebiet durchschneidenden Grabens wird eine Entwicklung einer Grünverbindung zwischen den Ortsteilen vorgeschlagen.

Entlang der Straße Hesegarten ist als Maßnahme die Ergänzung und Neuanlage von Gehölzbeständen als Baumreihe / Allee vorgesehen.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 trifft für die Fläche die Aussage, dass sie der Landwirtschaft vorbehalten sind. Siedlungserweiterungsflächen für Kästorf stellt dieser Begleitplan nicht dar. Um der erforderlichen Siedlungserweiterung Raum zu geben, wird hier dem Belang der Landwirtschaft nicht der Vorrang gegeben.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft für das Plangebiet in der Maßnahmenkarte keine Aussagen. In der Karte wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften wird der westlich an die Bebauung an der Hauptstraße angrenzende Geländestreifen als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften – Grünland – dargestellt.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung soll zum einen entlang der Hauptstraße eine durchgängige Darstellung als gemischte Baufläche erreicht werden. Damit wird der vorhandene Mischungsansatz der Nutzungen – Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzung an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße – gefördert.

Zum anderen soll eine neue Wohnbaufläche im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung entstehen. Der bereits vorhandene Ortsrand in westlicher Richtung wird dabei nach Süden fortgeführt und so eine Abrundung des Siedlungsbereiches erreicht. Durch die Anbindung des neuen Gebietes über die Straße Hesegarten wird eine Belastung bestehender Wohnstraßen durch zusätzlichen Anliegerverkehr vermieden. Das Baugebiet soll sich später von seiner Struktur in den mehr dörflich geprägten Charakter der Ortschaft Kästorf einfügen. Aus diesem Grund werden hier vornehmlich Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken entstehen.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Wohnbauflächen (W)

Für die bestehende Wohnbebauung entlang des Waldweges wird die Darstellung von „allgemeinem Wohngebiet“ mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,2 in Wohnbaufläche geändert. Eine wesentliche Veränderung ist damit nicht verbunden sondern es wird eine Anpassung an die Darstellungsart im übrigen Stadtgebiet erreicht. Für das südlich angrenzende geplante neue Wohngebiet wird die gleiche Darstellung als Wohnbaufläche gewählt. Die Konkretisierung von Art und Maß der Nutzung erfolgt im aufzustellenden Bebauungsplan.

2. Gemischte Bauflächen (M)

Die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße wird in etwa einer Bautiefe entsprechend den vorhandenen Grundstückszuschnitten als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Konkretisierung als Mischgebiet erfolgt auf der Stufe des Bebauungsplanes. Hiermit wird der verkehrsgünstigen Lage und Struktur der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen teilweise als allgemeines Wohngebiet dargestellt, so dass diesbezüglich eine Nutzungsänderung stattfindet.

3. Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung

Die bereits bebauten Teile innerhalb des Planbereiches sind über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die großräumige Erschließung des übrigen Planbereiches ist über die benachbarte Hauptstraße gesichert. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Straße Hesegarten sowie weitere neue Straßen zur Erschließung der Wohnbauflächen festgesetzt werden. Die notwendigen Versorgungsleitungen werden an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. So wird ein leistungsfähiges Verkehrs- und Versorgungsnetz entstehen.

Problematisch ist im Planbereich die Entsorgung des Oberflächenwassers, da die Böden für eine Versickerung nicht geeignet sind. Es sind deshalb auf Bebauungsplanebene entsprechende Maßnahmen, wie z. B. der Bau eines großen Regenrückhaltebeckens (RRB), vorzusehen. Von privater Seite wurde die Befürchtung geäußert, dass benachbarte Grundstücke zum RRB vernässen oder der Grundwasserspiegel steigen könnte. Über die Lage des RRB wird nicht im Flächennutzungsplan entschieden. Dies ist dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Über die technische Ausführung wird dann mit dem Erschließungsträger zu entscheiden sein.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet westlich der „Hauptstraße“ in Gifhorn, Ortsteil Kästorf, und zwischen dem „Waldweg“ und der Straße „Hesegarten“ liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Südheide“. Es handelt sich im Wesentlichen um verschiedene landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von einer Einfamilienhausbebauung am Waldweg und einer Mischbebauung an der Hauptstraße umgeben werden.

Mittig im Plangebiet verläuft von West nach Ost ein Gewässer III. Ordnung, das die anliegenden Flächen und die westlich angrenzende Feldmark entwässert.

Ziel der Planung ist zum einen die planungsrechtliche Aufnahme und Ordnung der bestehenden Bebauung, so, wie sie sich aktuell darstellt. Zusätzliche Baurechte, die über das jetzige Maß hinausgehen, werden in diesem Bereich nicht zugelassen. Hingegen sollen zum anderen neue Wohnbauflächen in dem bisher landwirtschaftlich genutztem Bereich dargestellt werden.

Mit der Umsetzung der neuen Baurechte sind jedoch auch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden, deren Vermeidung und Ausgleich naturschutzrechtlich und baurechtlich gefordert sind. Hierzu regelt § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB), dass die so genannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Abwägung zu entscheiden ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) ist hier nicht erforderlich, da die entsprechenden Erheblichkeitsschwellen nicht erreicht werden.

Veränderungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht für die bebauten Bereiche zu erwarten. Baurechte, die hier bereits vorhanden und größtenteils auch umgesetzt sind, werden nicht erweitert. Folgende Bestandsaufnahmen und Bewertungen beziehen sich daher auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind und die mit neuen Baurechten ausgestattet werden sollen.

Für die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft 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)

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Biotop

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn ist ein Grünlandstreifen am östlichen Rand als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ausgewiesen. Der übrige landwirtschaftliche Bereich hat eine Grundbedeutung für dieses Schutzgut. Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn folgt dieser Beurteilung, wobei auch eine mittlere Bedeutung für die Flächen hinter der Bebauung am Waldweg erkannt wurde.

Mit einer aktualisierten Biotopaufnahme im Mai/Juni 2005 konnte diese Bewertung bestätigt werden. Je nach Flurstück und landwirtschaftlicher Nutzungsart lassen sich folgende Vegetationsbestände und Biotoptypen im Plangebiet feststellen.

Flurstück	Biotoptyp	Besonderheiten	Nutzung	Flächengröße [m ²]	Wertstufe
159/123	Mesophiles Grünland		extensive Pferdekoppel	12.618	2
122/11	Acker		Getreideanbau	18.857	3
122/10	Ackerbrache		keine	12.530	2 – 3
123/8 tlw.	Mesophiles Grünland	Artenreich Baumbestand	keine	3.651	2

Die Realisierung der Wohnbauflächen führt zur Überbauung der o. g. Biotope. Die geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich zugehöriger Hausgärten in der ortsüblichen Größe und Gestaltung haben in der Regel für das Schutzgut „Arten und Biotope“ eine geringe Bedeutung und werden der Wertstufe 3 zugeordnet. Der ersichtliche Wertverlust (Differenz der Wertstufen) einiger Teilflächen zieht daher einen Ausgleichsbedarf nach sich, der in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Nach den oben genannten Hinweisen des NLÖ sind Wertverluste von einer Wertstufe im Flächenverhältnis 1 : 1 auszugleichen. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass ein Ausgleichsbedarf für Grünlandbiotope von rd. 22.500 m² besteht. Da eine Kompensation im Plangebiet selbst nur in einem sehr geringen Umfang möglich ist, sollen hierfür Flächen im Ausgleichsflächenpool bei Wilsche herangezogen werden.

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 zu Gunsten 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 93. Flächennutzungsplanänderung (Hesegarten) wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 2,25 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 der mesophilen Grünlandflächen und der Ackerbrache hergestellt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt nach der geologischen Karte von Braunschweig im Bereich von fluviatilen Ablagerungen aus Sanden und Kiesen sowie der Grundmoräne (Geschiebemergel, Geschiebelehm). Entsprechend der bodenkundlichen Übersichtskarte (NLfB, 1993) handelt es sich um die Bodentypen Pseudogleye – Braunerde und trockene Podsole.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist hoch bis sehr hoch. Für die Grundwasserneubildung hat der Boden aufgrund seiner Struktur eine mittlere bis mittel-hohe Bedeutung und für die Wasserrückhaltung eine geringe bis sehr hohe Bedeutung (Landschaftsplan Gifhorn, 1995).

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 neu dargestellten Wohnbaufläche von rd. 4,75 ha, einer GRZ von 0,3 und einer nach NBauO zulässigen Überschreitung von 50 Prozent errechnet.

Der Ausgleich für den voraussichtlichen Bodenverlust von rd. 2,1 ha soll teilweise im Plangebiet durch Extensivierung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen und Herrichtung als Grünflächen und teilweise außerhalb des Plangebietes auf einer städtischen Fläche bei Wilsche umgesetzt werden. Insgesamt wird dazu eine Ausgleichsfläche von ca. 6.300 m² benötigt. Die Verminderung der Ausgleichsfläche im Vergleich zur Eingriffsfläche um den Faktor 0,3 erfolgt entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des NLÖ. Zum Ausgleich wird eine Fläche genutzt, die mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich zu diesem Zweck ausgewiesen wurde. Es handelt sich dabei um das Flurstück 1 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche, auf dem dazu bereits eine Kiefernmonokultur in einen standortgerechten Laubmischwald umgewandelt wurde. Einzelheiten werden auf der Bebauungsplanebene geregelt.

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.

Im Untersuchungsgebiet steht das Grundwasser überwiegend oberflächennah an. Der höchste Grundwasserstand wurde mit 0,5 m unter Geländeoberkante ermittelt (CDM BRP Consult, 2005). Hieraus ergibt sich, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers erschwert, wenn nicht gar unmöglich ist. Es ist daher vorgesehen, im Plangebiet eine Regenwasserrückhalteanlage zu installieren.

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

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird von einem Graben von West nach Ost gequert, der die Feldmark westlich von Kästorf in die Ise entwässert. Der Graben wird als Gewässer III. Ordnung geführt und ordnungsgemäß unterhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden voraussichtlich nicht eintreten. Der Graben wird als solcher erhalten bleiben und die Bodenversiegelungen werden nicht das Ausmaß erreichen, um eine Grundwasserneubildung messbar zu vermindern. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers wird durch eine Regenrückhalteanlage gewährleistet, die das Wasser verzögert in die Ise abgibt.

Schutzgut Luft

Im Plangebiet sind für das Schutzgut „Luft“ keine Merkmale erkennbar, die auf eine überdurchschnittliche oder entscheidungserhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt hinweisen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht dem des ländlichen Raumes und wird durch die Landwirtschaft und durch die vorhandene Siedlungsrandbebauung geprägt. Eine ältere, besonders markante Eiche mittig im Plangebiet hat für den Bereich eine besondere Bedeutung. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist lt. Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 gering bis mittel.

Mit der Verwirklichung der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in einen Siedlungsbereich umgewandelt. Das Landschaftsbild wird sich dadurch erheblich ändern, wobei jedoch keine 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.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Biotope	16.300 m ² Grünland (Wertstufe 2) 12.500 m ² Ackerbrache (Wertstufe 2-3)	Erhalt einer Eiche	Verlust durch Überbauung und Umwandlung in Flächen anderer Nutzung (Wertstufe 3)	Aufwertung im Ausgleichsflächenpool Wilsche von 22.500 m ² Fläche (vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 1)
Boden	2,1 ha stark überprägter, ehemals landw. Boden (Wertstufe 2)		Versiegelung (Wertstufe 3)	Umwandlung von 6.300 m ² Kiefernmonokultur in standortgerechten Laubmischwald (vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 2)
Wasser		Erhalt des Grabens		

5. Belange der Landwirtschaft

Mit der 93. Flächennutzungsplanänderung werden die bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche in Wohnbauflächen umgewandelt. Nach der Realisierung der Planungen stehen sie der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Von mehreren Seiten wurde auf den Konflikt von landwirtschaftlichen Nutzung (Gerüche, Lärm u.s.w.) mit der Wohnnutzung hingewiesen. Landwirtschaftliche Betriebsstellen/ -standorte sind durch die Planungen nicht direkt betroffen. Die

üblicherweise auftretenden Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen lassen sich am Ortsrand nicht ausschließen und sind mit gegenseitiger Rücksichtnahme zu bewältigen. Ein Verzicht auf die Wohnbauflächenausweisung ist, wegen fehlender Alternativflächen, auf denen im übrigen die gleichen Konflikte auftreten können, nicht möglich. Punktueller Beeinträchtigungen, z. B. durch Pumpenlärm, sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Es ist davon auszugehen, dass diese im Zweifel durch technische Maßnahmen sicher beherrschbar sind.

6. Immissionsschutz

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die innerörtliche Hauptverkehrsstraße „Hauptstraße“. Die aktuelle Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes für den Abschnitt motorisierter Individualverkehr (MIV) 2002 geht von einer Analysebelastung von 10050 Kfz/Tag aus. Für den Prognosezeitraum 2015 wird eine geringfügig höhere Belastung von 10650 Kfz/Tag ermittelt. Diese geringe Erhöhung resultiert auch aus geplanten Maßnahmen, wie z. B. dem Anschluss der K 33/1 an die B4.

Die Hauptstraße ist ein bestehender Verkehrsweg und die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße ist mit dieser Vorbelastung entstanden. Die von der Hauptstraße ausgehenden Lärmemissionen sind von den Anliegern hinzunehmen. Durch die Bauleitplanung tritt hier keine Änderung der Situation ein.

Die neu hinzukommenden Wohnbauflächen halten einen Abstand von ca. 60 m zur Hauptstraße ein. Die neue Bebauung wird zudem durch die Mischgebietsbebauung entlang der Hauptstraße abgeschirmt, so dass hier größere Konflikte hinsichtlich des Verkehrslärms nicht zu erwarten sind. Selbst möglicherweise auftretende Lärmwertüberschreitungen im Bereich der Wohnbebauung sind in Abwägung der geringen Zahl gegenüber der möglichen, hinzukommenden Wohneinheiten sowie den dagegen stehenden Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Schallschutzwände, hinzunehmen. Zudem würden aktive Lärmschutzmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Bereich bedeuten.

Darüber hinaus genügen die baulichen Anforderungen, die heutzutage an die Wärmeisolierung von Gebäuden gestellt werden, in der Regel ebenfalls den Anforderungen, die an den Lärmschutz innerhalb von Gebäuden gestellt werden, so dass hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen von der Hauptstraße keine weiteren Vorkehrungen zu treffen sind.

Im Westen verläuft in einem Abstand von ca. 1 km die Bundesstraße 4. Aufgrund dieser Entfernung sind Lärmbelastungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Lärmschutzes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen ggf. weitergehende Vorgaben.

7. Altlasten / Altstandorte

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Altlasten im Geltungsbereich vor.

Im Bereich der Hauptstraße war eine Tankstelle angesiedelt. Nach bisherigen Erkenntnissen wurden die unterirdischen Tanks gereinigt und verfüllt. Es wird eingeschätzt, dass von den ehemaligen Tankanlagen keine akute Gefährdung für die geplante Bebauung ausgeht. Änderungen im Baurecht auf dem betroffenen Grundstück treten durch die aktuelle Planung nicht ein. Im Flächennutzungsplan sind hier keine weiteren Darstellungen zu treffen. Die Thematik wird im Bebauungsplan weiter ausgeführt.

8. Trinkwasserschutz

Der Planbereich liegt im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III b. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen.

9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Am Südrand des Geltungsbereiches verläuft die Erdöltransportleitung von Schönewörde nach Meerdorf.

C) Realisierung der Planung

Anschließend an die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Hier werden die Nutzungen der Bauflächen weiter konkretisiert.

So ist u.a. vorgesehen, innerhalb des Mischgebietes die sonst zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten auszuschließen.

Zur Sicherung der Einzelhandels- und Gewerbestrukturen in der Gifhorer Innenstadt sowie in den benachbarten Nahversorgungsstandorten soll ebenfalls die Zulässigkeit der Verkaufsflächen und Warensortimente näher festgelegt werden.

D) Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 75.500 m²

bisherige Darstellungen:

allgemeine Wohngebiete / Wohnbaufläche ca. 21.000 m²

Gemischte Bauflächen ca. 4.200 m²

Flächen für die Landwirtschaft ca. 50.300 m²

zukünftige Darstellungen:

Wohnbauflächen ca. 62.900 m²

Gemischte Bauflächen ca. 12.600 m²

Gifhorn, 14.12.2005



Birth
Bürgermeister

