



# Begründung

zur  
96. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
(Hohes Feld) – Teilplan 2

# Inhalt

## A) Allgemeines

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

## B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Grünordnungs- und Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgung / Brandschutz
7. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
8. Archäologie und Denkmalpflege
9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
10. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

## C) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben

## E) Flächenbilanz

## A) Allgemeines

### 1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Für das Gebiet der Stadt Gifhorn besteht derzeit eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den Ein- und Zweifamilienhausbau. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (durch Geburten und Sterbefälle) ist zwar rückläufig, durch Wanderungsgewinne kommt es jedoch zu einer leicht ansteigenden Einwohnerzahl. Auch steigt der Bedarf an Baugrundstücken aufgrund des Generationenwechsels bzw. durch Familiengründungen. Darüber hinaus verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße, was zu einem weiteren Anstieg der Anzahl der Haushalte und somit der benötigten Wohnungen führt. So ist es erforderlich, auch kleinere Wohnungen für die zunehmende Zahl an Haushalten Alleinstehender bereitzustellen. Zugleich besteht ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für sozial schwächere Schichten der Bevölkerung. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Gifhorn am 18.06.2018 beschlossen, in jedem Neubaugebiet eine Quote von 20% der neu errichteten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Es ist daher erforderlich, geeignete Flächen für weitere Wohnbebauung möglichst innenstadtnah zu erschließen. Baulandflächen innerhalb der Kernstadt sind entweder nicht verfügbar oder werden bereits in die weiteren Planungen und Baulandausweisungen (Nachverdichtung, weitere Baugebiete) einbezogen. Zur Deckung des aktuell hohen Bedarfs in Gifhorn reicht dies jedoch nicht.

Durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke sind ebenfalls entsprechende Infrastruktureinrichtungen notwendig. Die vorhandenen Kindertagesstätten werden sehr gut angenommen und sind ausgelastet. Daher ist beabsichtigt, in dem Baugebiet „Hohes Feld“ eine Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte, idealerweise am „Wilscher Weg“, vorzusehen. Auch sollen Flächen für andere Wohnformen, wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen genutzt werden können.

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze zu Grunde:

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

## **2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,83 ha und wird im Norden begrenzt durch den „Wilscher Weg“, im Osten durch den Evangelischen Friedhof und im Süden durch den „Kirchweg“. Im Westen wird das Plangebiet durch die kleine Siedlung am „Wilscher Weg“, den Friedhof der Baptistengemeinde sowie den hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Stillen Weg“ begrenzt. Es umfasst einen Bereich, der bisher als landwirtschaftliche Fläche sowie direkt am Wilscher Weg als gewerbliche Fläche genutzt wurde. Der im Südosten des Geltungsbereichs gelegene Teil des Friedhofgrundstücks wurde bisher als Wirtschafts- bzw. Lagerfläche für den Friedhof genutzt. Der östliche Teil dieser Fläche verbleibt in Kircheneigentum und soll künftig weiterhin als Wirtschaftsfläche sowie als Friedhof genutzt werden. Der überwiegende Teil der übrigen Flächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG). Drei Flurstücke befinden sich in Privatbesitz, sollen aber ebenfalls in die Planung einbezogen und in Wohnbauland umgewandelt werden.

Im Norden des Änderungsbereiches, unmittelbar am „Wilscher Weg“ befinden sich ein Gewerbebetrieb und ein Betriebshof und Stellplatz der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn. Im Zuge der Umsetzung der Flächennutzungsplanung in einen Bebauungsplan bzw. bei der Realisierung ist entweder der Bestand der Gewerbebetriebe abzusichern und durch geeignete Festsetzung sicherzustellen, dass die Nachbarschaft verträglich gestaltet wird oder es kann eine Umsiedlung an eine andere Stelle erfolgen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür Sorge tragen, dass die Realisierung der Planung unter angemessener Wahrung sowohl privater als auch öffentlicher Interessen erfolgt.

## **3. Raumordnung und Landesplanung**

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Ferner ist es Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP eingetragen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

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

## **4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Bereich des Grundstücks „Wilscher Weg“ 9 ein Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 1,2 dargestellt. Für den südlich und östlich daran anschließenden Bereich bis zum „Stillen Weg“ einschließlich des Friedhofs der Baptistengemeinde sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich südlich des „Stillen Weges“ bis zum „Kirchweg“ ist in etwa je zur Hälfte im östlichen Teil als Grünfläche – Friedhof – und im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (mit der GRZ 0,2) dargestellt.



## 5. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) ist der „Wilscher Weg“ als verkehrswichtige innerörtliche Straße klassifiziert. Die „Celler Straße“ ist als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und die B4 im Westen als Bundesstraße aufgeführt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als in der Bauleitplanung ausgewiesene Bauflächen dar. Entlang der östlichen und südlichen Plan- gebietsgrenze empfiehlt er die Entwicklung innerörtlicher Grünverbindungen mit integrierten Rad- und/oder Fußwegen.

Die geplante Siedlungsentwicklung ist in diesem durch die angrenzende Bebauung und die umgebenden Straßen stark vorgeprägten Gebiet aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich vertretbar. Zum Schutz der naturraumbedingten guten Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung soll eine direkte Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers angestrebt werden. Im Bereich der noch vorhandenen Gewerbegebiete und der Friedhofserweiterung sind besonders die Anforderungen an den Grundwasserschutz von Bedeutung.

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

## 6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Wohngebietes sowohl für den Mehrfamilienhausbau mit überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen als auch für den Eigenheimbau. Dem hohen Nachfragedruck nach Einfamilienhausgrundstücken und nach preisgünstigem Wohnraum soll mit der Planung Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sollen eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen sowie die Friedhofsflächen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

So sollen ca. 50 Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau, ca. 20 Reihenhausgrundstücke sowie ca. 80 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in kernstadtnaher Lage entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan von 1977 wurde dies bereits teilweise durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet. Da im geltenden Flächennutzungsplan nicht alle Flächen des derzeitigen Plangeltungsbereiches als Wohnbauflächen dargestellt sind, wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt Gifhorns wie auch der überörtlichen Straßen B 188 und B 4 zeichnet diesen Bereich besonders aus. Außerdem bietet das Plangebiet kurze Wege zu umfangreichen Naherholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen (Heidesee, Luckmoor, Schlossee, Golfplatz u.a.). Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Buslinien, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kultur- und Sporteinrichtungen (wie Schloss, Stadthalle, Allerwelle) befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte sowie von öffentlichen Freiflächen und Spielmöglichkeiten im Plangebiet ist vorgesehen. Im Sinne einer möglichst weitgehenden Umsetzung dieser Zielvorstellungen bei der künftigen Realisierung individueller Bauvorhaben soll eine gezielte Kombination von Festsetzungen im Bebauungsplan über das Maß der baulichen Nutzung sowie Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift erfolgen.

Aufgrund der genannten Vorteile und unter dem Aspekt des hohen Drucks auf den Wohnungs- und Baulandmarkt erfolgte –soweit dies möglich war- der Ankauf von geeigneten Flächen durch die GEG (Gifhorner Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH) mit dem Ziel der Beplanung. Einige Flächen verbleiben jedoch in privatem Eigentum.

Alternative Wohnbauflächenentwicklungen zum Beispiel im Osten der Kernstadt an der Osttangente wurden verworfen, da diese nicht zur Verfügung stehen bzw. bereits für Wohnbau-land überplant werden. Zur Deckung des Bedarfs reichen diese jedoch nicht aus.

Die vorhandenen Grenzen und Flurstücke sollen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff BauGB neu geordnet werden.

## B) Planungsinhalte / Darstellungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Wohnbauflächen (W)

Im Baugebiet sollen Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- bzw. Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, teilweise auch in Passivhausbauweise, erstellt werden. Darüber hinaus sollen Gebäude für Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohngemeinschaften realisiert werden. Daher wird für alle Baugrundstücke als Nutzungsart „Wohnbauflächen“ dargestellt.



#### Kindertagesstätte

Um den Bedarf für frühkindliche Erziehung und Betreuung decken zu können, ist die Errichtung einer Kindertagesstätte in verkehrsgünstiger Lage unweit einer Bushaltestelle vorgesehen. So wird für erforderliche Infrastruktureinrichtungen die angemessene Vorsorge gewährleistet.

### 2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Wilscher Weg“. Über diesen erreicht man das innerstädtische Straßennetz ebenso wie die überörtlichen Straßen B188 und B4. Öffentliche Verkehrsmittel sind über die Bushaltestellen der Linie 103 am „Wilscher Weg“ sowie der Linien 101, 140 und 141 an der „Celler Straße“ erreichbar.

Zu den verkehrlichen Auswirkungen des Neubaugebietes wurde 2014 von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover eine „Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des geplanten Wohngebietes „Hohes Feld“ in der Stadt Gifhorn“ erstellt. (Das Gutachten kann bei Bedarf eingesehen werden bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung.) Zusammenfassend wird von dem Gutachter festgehalten, dass das geplante Wohngebiet mit einer Anbindung an den „Wilscher Weg“ verträglich erschlossen werden kann. Die neu entstehenden Verkehre können vom angrenzenden Straßennetz problemlos aufgenommen, und eine zusätzliche Belastung sensibler Straßenräume kann vermieden werden.

Die Erschließung des Neubaugebiets ist vom „Wilscher Weg“ vorgesehen. Eine Erschließung des Baugebiets vom „Kirchweg“ aus ist nicht vorgesehen. Hier soll es lediglich eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr geben.

Im gesamten Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers, das auf öffentlichen Straßen- bzw. Fahrflächen anfällt, vorgesehen. Dies soll zum einen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen, zum anderen in den geplanten Grünflächen. Erforderlichenfalls sollen Regenrückhaltebecken vorgesehen werden.



### **3. Grünflächen**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender, öffentlicher Freiflächen.

Weiträumige öffentliche Grünflächen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Spielplätze befinden sich erst in weiterer Entfernung. Von daher ist die Anlage von Grün- und Bewegungsflächen für das Neubaugebiet sowie auch für die umgebenden Wohngebiete erforderlich. Daher ist vorgesehen, auf der Fläche zwischen neuer Wohnbebauung und evangelischem Friedhof einen Grünzug mit Aufenthaltsbereichen und Bewegungsangeboten zu entwickeln.

Die Friedhofsflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die Freifläche zwischen geplanter Wohnbebauung und Friedhof im Südosten wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Durch die Planung werden zum einen erforderliche Erweiterungen des Friedhofs sowohl in der Fläche als auch im Hinblick auf verschiedene Bestattungsarten vorbereitet. Zum anderen wird eine Erholungsfläche für das neue Quartier gesichert, die auch die Einbindung in die bestehende Nachbarschaft stärken soll.

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen.

Attraktive Naherholungsgebiete wie der Heidesee und das Luckmoor im Westen sowie der Schlosseebereich im Osten sind in gut erreichbarer Nähe.

### **4. Belange der Landwirtschaft**

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

Um einen angemessenen Schutz vor den Emissionen der Landwirtschaft zu gewährleisten, soll eine Strauch-Baum-Hecke am Übergang zu den weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden. Diese soll zum Staub- und Sprühschutz beitragen.

Um die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für ggf. erforderliche zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu begrenzen, hat die Stadt bereits seit langem einen Ausgleichsflächenpool in der Heide und der Iseaue. Dort können ggf. erforderliche externe Bedarfe nachgewiesen werden.

Die Handhabung von Beregnungsanlagen wird im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) angemessen zu regeln sein.



## **5. Grünordnungs- und Landschaftspflege**

Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung von Grünflächen, um bereits auf dieser Ebene deutlich zu machen, dass ein Baugebiet entstehen soll, das gut in verschieden geprägte, städtische Grünanlagen eingebettet ist.

Um die Eingriffsregelung fundiert vorzubereiten, sind für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan artenschutzrechtliche Fachbeiträge und Flora- und Fauna-Kartierungen zuletzt im Herbst 2018 erstellt worden. Die Ergebnisse und Empfehlungen sollen bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Bei der Realisierung sind die vorgefundenen Lebensräume z.B. von Kaninchen zu beachten. Insbesondere gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist stets sowohl hinsichtlich der Fauna als auch der Flora zu beachten.

## **6. Ver- und Entsorgung / Brandschutz**

Sämtliche, für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und können entsprechend erweitert werden. Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde von der Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses erbrachte, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A138 (ehemals ATV-DVWK A 138) technisch möglich ist. (Das Gutachten „Baugrunderkundung und Baugrundgutachten“ des Ingenieurbüros „bsp ingenieure“ aus Braunschweig vom 24.01.2013 zum Projekt Hohes Feld, Gifhorn kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.)

Entsprechend der gutachtlichen Empfehlung soll auf die Anlage einer Regenwasserkanalisation im Plangebiet verzichtet und das im öffentlichen Verkehrsraum anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Dadurch kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards im Plangebiet gewährleistet werden. Zudem können durch diese Versickerungsmaßnahmen die bisherigen natürlichen Grundwasserneubildungsraten beibehalten werden.

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

Zudem befinden sich im Plangebiet mehrere Grundwassermessstellen des Wasserwerkes Gifhorn. Entsprechende Abstimmungen zum Weiterbetrieb bzw. Rückbau der Messstellen sind mit dem Wasserwerk Gifhorn zu treffen.

Technische Hinweise der Versorgungsträger, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu dieser Bauleitplanung geäußert werden, werden an den Erschließungsträger zur Kenntnis und weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Die Nutzung von Erdwärme ist nur stark eingeschränkt möglich. Auskunft hierzu erteilt der Landkreis Gifhorn, Fachbereich 9 – Umwelt, Wasserwirtschaft. Bei geplantem Rückbau der Messstellen hat dieser nach den einschlägigen Regelwerken (z.B. DVGW Arbeitsblatt W 135) zu erfolgen.

#### Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und wird über die im Plangebiet vorgesehenen Wasserleitungen und Hydranten sichergestellt.

#### Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Näheres zur Ver- und Entsorgung wird im Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) geregelt.

### **7. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz**

#### Altlasten:

Zur Abschätzung möglicher Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Bodenentnahmestelle im Südosten des Plangebiets wurde von der Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) eine umwelttechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. (Das Gutachten „Umwelttechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüros „bsp ingenieure“ aus Braunschweig vom 25.04.2014 zur Erschließung des Baugebiets „Hohes Feld“, Gifhorn, Teilgebiet B: Bodenentnahmestelle kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.)

Die Untersuchung ergab Folgendes:

- Zitatbeginn

*Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch für eine Nutzung als Grünanlage bzw. eine Nutzung zur Ablagerung und Verarbeitung von Grünschnitt ist auf Basis der durchgeführten (orientierenden) Untersuchungen nicht abzuleiten.*

*In einer Probe wurde eine deutlich erhöhte Konzentration von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gemessen, die im Maßnahmenswellenwert nach der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) liegt. Aufgrund des vorgefundenen Einzelstoffspektrums ist das Gefährdungspotential für das Grundwasser jedoch als gering einzuschätzen.*

*Eine Belastung der ungesättigten Bodenzone durch leichtflüchtige Schadstoffe lässt sich auf Basis der durchgeführten Untersuchungen nicht erkennen. Es wurde jedoch Methan in erhöhten Konzentrationen gemessen, die im Bereich der unteren Explosionsgrenze liegen. In Bezug auf möglicherweise geplante Tiefbauarbeiten bzw. Aushubmaßnahmen im Bereich der Abtabelleung ist auf die Möglichkeit der Bildung eines explosionsfähigen Luftgemischs hinzuweisen. Dies ist bei der Planung und Umsetzung von Tiefbauarbeiten bzw. Aushubmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Bodenentnahmestelle zu berücksichtigen.*



*Sofern nicht in den Untergrund eingegriffen wird, ist eine Gefährdung durch den Austritt von Methan insofern als gering zu betrachten, als dass die untere Explosionsgrenze durch die Vermischung mit der atmosphärischen Luft deutlich unterschritten wird.*

- Zitatende

Näheres hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) geregelt.

Werden bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

#### Kriegseinwirkungen:

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

Das für die Kampfmittelbeseitigung zuständige Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - LGLN teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass ein allgemeiner Verdacht auf Vorliegen von Kampfmitteln besteht und eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

Diese wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Erdarbeiten sollten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### Immissionsschutz:

##### Verkehrslärm:

Das Plangebiet befindet sich mit seinem äußeren westlichen Rand über 220m von der Bundesstraße 4 entfernt. Die Stadtstraße „Wilscher Weg“ grenzt unmittelbar im Norden an das Plangebiet an. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der B4 100km/h (bei Regen 60km/h) und auf dem „Wilscher Weg“ 50km/h. Die B4 befindet sich in etwa gleicher Höhenlage wie der überwiegende Teil des Plangebiets. Lediglich im Bereich der Brücke über den „Kirchweg“ liegt das Gelände zwischen B4 und Plangebiet niedriger. Die durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) der B4 beträgt rund 18.000 Kfz/Tag und auf dem „Wilscher Weg“ rund 4.000 Kfz/Tag, was durch den Verkehr des neuen Plangebiets auf ca. 4.200 Kfz/Tag erhöht würde.

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen wurde eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß der Anlage 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.



Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete (WA) bei tags 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann. Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BlmSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese rechtlich insoweit nicht strittig ist.

#### Schallschutz am Tag:

Das vereinfachte Schätzverfahren hat ergeben, dass im Plangebiet die Schall-Grenzwerte der 16. BlmSchV tags von 58 dB(A) in einem Abstand von ca. 200m von der B4 und in einem Abstand von ca. 30m vom „Wilscher Weg“ eingehalten werden. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte für tags um 3 dB(A) in großen Teilen des Plangebiet zwar überschritten werden, im Rahmen der Abwägung jedoch für vertretbar erachtet werden können.

Entlang des „Wilscher Weges“ innerhalb der Siedlungslage kommt ein aktiver Schallschutz aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Daher kann der Schutz der Außenwohnbereiche innerhalb einer 30m-Linie zum „Wilscher Weg“ nur durch eine entsprechende Ausrichtung nach Süden bzw. in den „Gebäudeschatten“ der Häuser erfolgen.

#### Schallschutz in der Nacht:

Für die Nacht hat das vereinfachte Schätzverfahren ergeben, dass die Orientierungswerte von 45 dB(A) erst in einem Abstand von 480m von der B4 und die Grenzwerte von 48 dB(A) in einem Abstand von rund 300m von der B4 eingehalten werden. In dem Abstand von 220m, den der westliche Rand des Plangebiets von der B4 einhält, treten demnach noch 50 dB(A) auf. Dies liegt 5 dB(A) über den Orientierungswerten und 2 dB(A) über den Grenzwerten.

Entlang des „Wilscher Weges“ werden die Schallwerte von 45 dB(A) in einem Abstand von ca. 42m bzw. die Grenzwerte von 48 dB(A) in einem Abstand von rund 30m eingehalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich. Der Bereich entlang des „Wilscher Weges“ ist neben und gegenüber dem Plangebiet bereits bebaut. Der „Wilscher Weg“ und die davon abzweigenden Erschließungsstraßen wie der „Ährenweg“ oder „Am Windmühlenberg“ sind seit langem bestehende Verkehrswege.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenzen oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz der Innenräume (insb. nachts) kann durch passiven Schallschutz sichergestellt werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Berücksichtigt man die Grenzwerte von 58 dB(A) tags und insbesondere den immensen Druck, der auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt derzeit in Gifhorn herrscht, wird eine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags bei Außenwohnbereichen um 3 dB(A) für akzeptabel beurteilt. Der Belang, ausreichenden Wohnraum für die Bevölkerung,



darunter auch öffentlich geförderten Wohnraum, bereitzustellen, ist für die Stadt Gifhorn von außerordentlichem Gewicht. Im Rahmen der Abwägung und unter dem Aspekt, dass passiver Lärmschutz erfolgen kann, um die Schallwerte insbesondere während der Nachtzeiten zu gewährleisten, werden diese Orientierungswert-Überschreitungen daher für vertretbar erachtet.

#### *Gewerbelärm:*

Im nördlichen Plangebietsteil, am „Wilscher Weg“ befindet sich ein Gewerbestandort. Es ist vorgesehen, die dort vorhandenen Betriebe umzusiedeln, so dass die Fläche ebenfalls für Wohnbebauung bzw. eine Kita zur Verfügung steht. Insofern sind auch keine Konflikte zwischen der derzeit noch ausgeübten Gewerbenutzung und der zukünftigen Wohnbebauung zu erwarten.

Auf der nördlichen Straßenseite des „Wilscher Weges“ außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m vom äußersten, nordöstlichsten Plangebietsrand ein Betrieb der Kälte- und Klimatechnik mit Werkstatthalle und Firmenfuhrpark. Direkt angrenzend befindet sich Wohnbebauung, auf die der Betrieb bereits heute Rücksicht zu nehmen hat. Aufgrund dieser Situation sowie der Entfernung zum Plangebiet und der Betriebsstruktur sind Konflikte mit der neuen Wohnbebauung nicht zu erwarten.

#### *Gerüche:*

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ebenfalls der Schutz vor Geruchsmissionen sicherzustellen. Im Nordwesten sowie im Osten des Plangebietes befinden sich jeweils ein Friedhof mit entsprechenden gärtnerischen und betrieblichen Anlagen wie Kompost- und Lagerflächen. Daher erfolgte eine Geruchsmissionsprognose durch das Gutachterbüro „Lairm Consult GmbH“, Bargteheide, 18.07.2016. (Das Gutachten kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.)

Auf der Grundlage von Betriebsbeschreibungen unter Berücksichtigung der örtlichen und meteorologischen Verhältnisse wurden entsprechend der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen die möglichen Geruchsmissionen ermittelt. Für die Beurteilung von Geruchsmissionen gibt es derzeit keine verbindlichen Grenzwerte. Somit sind Belastungen aus Gerüchen prinzipiell abwägungsfähig. Zudem ist vorgesehen, die Kompostanlagen der Friedhöfe entweder einzuhausen oder auf andere Bereiche innerhalb der Friedhofsfläche zu verlegen.

Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Zitatbeginn

*Unmittelbar westlich des Bauhofes (des evangelischen Friedhofs) können Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Wohngebiete von 0,10 (=10% der Jahresstunden) nicht ausgeschlossen werden, wenn eine Einlagerung von Grünabfällen auch mit hohem Wassergehalt erfolgt. Diese Überschreitungen sind allerdings kleinräumig und nur bis zu Geruchshäufigkeiten von maximal 15% der Jahresstunden zu erwarten. Eine Abwägung von höheren Geruchsmissionen von bis zu 15% der Jahresstunden für diesen Bereich ist denkbar. Der Schutz der Wohnnutzungen der Gebäude vor Belästigungen durch Geruchsmissionen ist dann sichergestellt.*

- Zitatende

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange und bei Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Gegebenheiten sind hinsichtlich des Schutzes vor Gerüchen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Auftreten sonstiger Immissionen (Staub, Erschütterungen usw.) kann ggf. im westlichen Plangebiet durch die angrenzend vorhandene Landwirtschaft erfolgen. Dies ist, wie üblicherweise an allen Ortsrändern, von den Neubewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Näheres zum Immissionsschutz wird im Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) geregelt.

## **8. Archäologie und Denkmalpflege**

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

## **9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Über den westlichen Bereich des Plangebiets verlaufen die Richtfunktrassen HH1179-HH4533 sowie GF 1 (ehem. Nr. 825). Im Bereich der Schutzstreifen dürfen Gebäude eine Höhe von 34 m über Gelände nicht überschreiten.

## **10. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen**

### Ver- und Entsorgung:

Die LSW Netz GmbH und Co DG teilt am 29.10.2018 Folgendes mit:

*„Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen sowie zwei Gasdruckregelanlagen, die aus den beigefügten Planwerken ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Anlagen und Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.“*



Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt am 25.05.2018 folgende Hinweise:

*„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“*

Am 05.10.2018 gibt sie folgenden Planungsbeitrag:

*„Ich habe hierzu die Trassenschutzprüfung Richtfunk durchgeführt. Sie ergab, dass über dem Plangebiet eine unserer Richtfunkverbindungen verläuft. In diesem Bereich bitten wir eine Bauungshöhe von max. 34 m nicht zu überschreiten. Höhere Gebäude würden zur Störung unserer Funktrasse führen.“*

Am 31.10.2018 teilt die Vodafone GmbH folgendes mit:

*„In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“*

#### Baugrund:

*„Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie teilt am 28.09.2018 Folgendes mit: Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:*

*Die Planungsfläche befindet sich im Bereich der Hochlage des Salzstockes Gifhorn mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gipshut). Neben weitspannigen rezenten Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Salzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes auch die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erd-fällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko.*

*Die Planungsfläche wird für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Nieder-sächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Für Gebäude mit mehr als zwei Geschossen ist die für zwei-geschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen und dem-entsprechend die Erdfallgefährdungskategorie 4 maßgebend.*

*Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung, entsprechende konstruktive Sicherungsmaß-nahmen vorzusehen. Ziel der konstruktiven Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden.*

*Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Sofern für Bauvorhaben ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalls erfolgt, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.*

*Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.*

*Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.*

#### Wasserwirtschaft:

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz gibt am 18.06.2018 folgenden Hinweis:

*„Ich möchte Sie aber hiermit darauf hinweisen, dass das Baugebiet in der künftigen Schutzzone IIIA des geplanten Wasserschutzgebietes Gifhorn liegt. In den Bauleitplanunterlagen sollte ein entsprechender Hinweis mit dem Zusatz aufgenommen werden, dass der vor-sorgende Grundwasserschutz für die künftigen Baumaßnahmen zu beachten ist.*

*Zudem befinden sich im Plangebiet mehrere Grundwassermessstellen des Wasserwerks Gifhorn. Entsprechende Abstimmungen zum Weiterbetrieb bzw. Rückbau der Messstellen sind mit dem Wasserwerk Gifhorn zu treffen. Bei geplantem Rückbau der Messstellen hat dieser nach den einschlägigen Regelwerken (z.B. DVGW Arbeitsblatt W 135) zu erfolgen.“*



## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Inhalte und Ziele

Das Plangebiet der 96. Flächennutzungsplanänderung liegt am Nordwestrand der Stadt Gifhorn, südlich des „Wilscher Weges“ und westlich angrenzend an den Friedhof. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,83 ha und wird zurzeit teils landwirtschaftlich und teils gewerblich genutzt. Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich ein Betrieb, in dem Fahrradteile beschichtet werden. Gleichzeitig gibt es dort aktuell eine Fläche, die von den Verkehrsbetrieben als Abstellflächen genutzt werden. Angrenzend an den Friedhof befindet sich der Bereich einer ehemaligen Grube, die mit Bauschutt verfüllt wurde. Dieser Bereich wird vom Friedhof als Lagerfläche und Kompostplatz genutzt.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet, eine Kindertagesstätte und eine Grünfläche für Naherholungszwecke sowie die Sicherung von Friedhofserweiterungsflächen und mit dem Friedhof in Verbindung stehende Nutzungen wie zum Beispiel Lagerung von alten Grabsteinen und Kompost.

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Bereich des Grundstücks „Wilscher Weg 9“ ein Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 1,2 dargestellt. Für den südlich und östlich daran anschließenden Bereich bis zum Stillen Weg einschließlich des Friedhofs der Baptistengemeinde sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich südlich des „Stillen Weges“ bis zum „Kirchweg“ ist in etwa je zur Hälfte im östlichen Teil als Grünfläche – Friedhof – und im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (mit der GRZ 0,2) dargestellt.

#### b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

##### Fachgesetze

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

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

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Belange von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beschreibt seinen Zweck in § 1 Abs. 1 folgendermaßen:

*Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.*

Die daraus abgeleiteten Vorschriften des Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen - wie zum Beispiel Lärmimmissionen - und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung.

So sind die in der 16. BImSch-Verordnung genannten Lärmgrenzwerte als Anhaltswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten heranzuziehen. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt in diesem Zusammenhang die DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau –, die ebenso Lärmgrenzwerte für die Abwägung vorgibt und ggf. die DIN 4109 für Maßnahmen des passiven Schallschutzes.

Für den Änderungsbereich sind im Rahmen der Neuplanung vor allem die Lärmimmissionen der Bundesstraße B4 von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen.

Fachplanungen

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

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1994) stellt den Bereich als für die Neubebauung vorgesehene Fläche innerhalb eines Bereiches, für den der Landschaftsplan abrundend eine Siedlungsentwicklung vorsieht, dar. Randlich ist die Entwicklung einer Grünverbindung vorgesehen.

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

## **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
- Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung
- Erfordernisse des Klimaschutzes

vorgegeben sind.

Europäische Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Kultur- und Sachgüter sind mit Ausnahme des Gewerbebetriebes im Änderungsbereich nicht bekannt. Bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaften zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität oder sonstige umweltbezogenen Pläne liegen ebenfalls nicht vor. Den angrenzenden Friedhöfen kommt im Siedlungsbereich eine lokale Bedeutung für die Frischluftentstehung zu.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wurden geprüft und sind für die Umsetzung in den Bebauungsplan u. a. in Form der Berücksichtigung von optimierten Straßenführungen zur Realisierung von Häusern des Passivhausstandards vorgesehen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird darauf zu achten sein, dass private Initiativen möglich bleiben.

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

Auf der Ebene einer Flächennutzungsplanänderung werden noch keine detaillierten Festsetzungen für die beabsichtigten Vorhaben getroffen. Insofern können Auswirkungen auf Umweltbelange noch nicht abschließend ermittelt, sondern nur grob abgeschätzt werden. Weitere Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Auf dieser Verfahrensebene werden dann auch Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes detailliert festgesetzt.



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

a) Naturhaushalt

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Zum zukünftigen Bebauungsplan „Hohes Feld“ hat die GbR Biodata, Braunschweig einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz ausgearbeitet<sup>1</sup>. Dieser Fachbeitrag ist unmittelbar auf die Flächennutzungsplanänderung übertragbar, da es sich um identische Plangebiete handelt. Dem Nachfolgenden liegt diese Ausarbeitung gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst zu Grunde. Der Fachbeitrag ist bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung, einzusehen.

*Bestandsaufnahme*

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Juni 2014 und März 2016 durch Geländebegehung aufgenommen worden. In diesem Rahmen wurde der gesamte Bereich zwischen dem Friedhof im Osten und der Bundesstraße B im Westen, zwischen „Wilscher Weg“ und „Kirchweg“ erfasst.

- Zitatbeginn

*Größere Teile des Untersuchungsgebietes unterliegen gegenwärtig der Nutzung als Acker . Die Bewirtschaftung erfolgt dabei konventionell intensiv, so dass eine charakteristische Acker Begleitflora nur in sehr fragmentarischer Form vorhanden ist, wobei fast ausschließlich indifferente Arten ohne spezifische Standortansprüche vorkommen . Die Zuordnung zum Biotoptyp »Sandacker« [AS] erfolgt daher ausschließlich nach bodenkundlichen Merkmalen.*

*Mehrere Ackerschläge liegen seit einigen Jahren brach. Auf ihnen hat sich eine Pflanzengemeinschaft angesiedelt, die zur halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT] gestellt werden kann (...). Verbreitet treten in diesen Beständen Arten der Wirtschaftswiesen und -weiden (Molinio-Arrhenatheretea) auf, stellenweise finden sich auch Vertreter der Sand- und Felsgrus-Trockenrasen (Koelerio-Corynepheretea) wie z. B. das Berg-Sandköpfchen (Jasionemontana) und der Scharfe Mauerpfeffer (Sedum acre), so dass punktuell schwache Übergänge zu den Biototypen »Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte« bzw. »Sonstiger Sandtrockenrasen« [RSZ] bestehen (...).*

---

<sup>1</sup>) Biodata GbR, Bauleitplanung „Hohes Feld“. Biotopbestand und artenschutzrechtliche Einschätzung; Braunschweig, August 2014



*Der Biotoptyp »Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte« [UHT] kommt in artenärmerer Ausprägung und in unterschiedlichen Ausdehnungen noch an anderen Stellen des untersuchten Landschaftsausschnittes vor:*

*Auf einem nicht genutzten Flurstück südlich an die Wohnbebauung (Dicht bebautes Einzelhausgebiet [OED]) am Wilscher Weg (Straße [OVS]) angrenzend; diese an seiner Ostseite von einer Nicht standortgerechten Gehölzpflanzung [HPF] aus verschiedenen Fichtenarten I-Zierformen begrenzte Fläche verbuscht zunehmend (Zusatzmerkmal "v" in der Biotoptypenkarte), mit der Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*) als häufigster Strauchart.*

*An der Westgrenze des Untersuchungsgebiets in wechselnder Breite zwischen dem Gehölzbestand an der Bundesstraße 4 (in der Biotoptypenkarte nicht eingezeichnet) und einem parallel dazu verlaufenden Sonstigen standortgerechten Gehölzbestand [HPS], der sich vorwiegend aus jüngeren Hänge-Birken (*Betula pendula*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) sowie Schlehengebüschen (*Prunus spinosa*) zusammensetzt. Dieser Streifen wird sporadisch als Wegeverbindung vor allem von Landwirten genutzt, da er im Norden und Süden an bestehende Wirtschaftswege [OVW] anschließt. Von diesen ist der nördliche Weg gleichfalls mit einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen.*

*Auf Straßenbanketten (Wilscher Weg) und Weg rainen, stellenweise in Verbindung mit Baumreihen [HBA], Einzelbäumen [HBE] oder Gebüschjungwuchs.*

*Fragmente einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte finden sich zudem auf dem zum Ev. Friedhof (Sonstiger gehölzreicher Friedhof [PFR]) gehörenden Betriebsgelände am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Auf diesem vorrangig als Lagerplatz für Grünabfälle, Boden etc. [OSA] fungierenden Flurstück kommen in nicht genutzten Bereichen außerdem Strauchbestände, die als Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch [BRS] angesprochen werden können, und- vor allem am Außenrand- Standortgerechte Gehölzpflanzungen [HPG] vor. Andere Teile werden von artenarmen Landreitgrasfluren [UHL] eingenommen, kleinflächig sind auch artenarme Brennesselfluren [UHB] ausgebildet. (Letztere sind wegen ihrer geringen Ausdehnung in der Biotoptypenkarte nicht aufgeführt). Diese Biotope bilden einen eng verzahnten Komplex, der nutzungsbedingt einem permanenten Wandel unterworfen ist. Insbesondere der Anteile der als Lagerplatz gebrauchten Flächen ändert sich laufend und damit die Ausdehnung der Areale, die mit Vegetation bestanden sind.*

*Durch einen Zaun vom übrigen Betriebsgelände abgetrennt ist ein augenscheinlich nicht genutzter Bereich, der vorrangig mit jüngeren Gehölzen bewachsen ist. Da Fichten (im Stangenholzstadium) zahlenmäßig vor Laubbäumen wie Hänge-Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Silber-Weide (*Salix alba*) überwiegen, wird der Baumbestand zum Biotoptyp »Nicht standortgerechte Gehölzpflanzung« [HPF] gestellt. Den Unterwuchs bildet ein Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch [BRS] neben einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM].*

*Eine prinzipiell sehr ähnlich strukturierte, aber weitaus kleinere Betriebsfläche mit Lagerplatz für Grünabfälle, Boden etc. [OSA] und Standortgerechter Gehölzpflanzungen [HPG] grenzt an den am Wilscher Weg gelegenen kleinen Sonstigen gehölzreichen Friedhof [PFR] an.*

Nordwestlich des Friedhofs liegt ein relativ großes, gleichfalls seit längerem nicht mehr wirtschaftlich genutztes Area I. Dieses ist in weiten Teilen mit spontan aufgekommenen Bäumen überwiegend Stiel-Eiche (*Quercus robur*) - bestanden, die teils einzeln stehen, teils nahezu geschlossenen Verbände bilden und als »Einzelbaum, Baumgruppe« [HBE] aufgenommen sind. Dazwischen breitet sich eine Sonstige artenarme Grasflur magerer Standorte, mit starkem Gehölz-Aufkommen [RAGv] aus, die von wenigen Gräsern wie der Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) und dem Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*) beherrscht wird. An mehreren Stellen hat sich Besenheide (*Calluna vulgaris*) angesiedelt und bildet so Flecken mit Trockene Sandheide [HCT] in unterschiedlicher Ausdehnung aus (...). Vereinzelt treten Dominanzbestände der Sand-Segge (*Carex arenaria*) in der insgesamt lückigen Vegetation auf.

In östlicher Richtung folgen auf die Brachfläche Grundstücke mit Wohnbebauung (Dicht bebautes Einzelhausgebiet [OED]) und ein Gewerbegrundstück [OGG] mit überwiegend befestigten Flächen.

Am südwestlichen Rand des Kartiergebietes, angrenzend an den Sonstigen standortgerechten Gehölzbestand [HPS], befindet sich eine kleine Fläche, die eine von wenigen Gräser bestimmte Vegetation aufweist und demzufolge zum Intensivgrünland trockener Mineralböden [GIT] gestellt wird, auch wenn eine typische Bewirtschaftung als Grünland nicht durchgeführt wird, sondern eine Nutzung als Landwirtschaftliche Lagerfläche [EL] erfolgt.

Diese Parzelle wie auch ein Teil des nördlich angrenzenden Gehölzes werden von einer Sonstigen Anlage zur Energieversorgung (Hochspannungs-Freileitung) [OKZ] überspannt.

-Zitatende

Im Herbst 2018 erfolgte eine erneute und ergänzende Kartierung. Die Ergebnisse werden bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich im südlichen Teil mit den neuen Wohnbauflächendarstellungen ausschließlich auf Bereiche, die in der aktuellen Kartierung als Sandacker (AS – Wertfaktor 1) erfasst wurden. Für den nördlichen Teilbereich wurden halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT – Wertfaktor 2 auf Grund der Nutzungsintensität und Vorbelastung durch die benachbarten Nutzungen) erfasst. Für das Gewerbegrundstück (OGG – Wertfaktor 0 und 1) wird künftig ebenfalls Wohnbaufläche vorgesehen.

Für die als Grünflächen neu dargestellten Bereiche ist im Osten ein Lagerplatz für Grünabfälle und Boden (OSA) kartiert worden und im Osten der Baptisten Friedhof als sonstiger gehölzreicher Friedhof (PFR – Wertfaktor 3).

Die faunistische Erfassung wurde im Zuge der Geländebegehungen ebenfalls als Zufallsfeststellungen vorgenommen. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Das Gebiet dient vorrangig als Nahrungshabitat. Dennoch ist bei der Realisierung insbesondere vor der Fällung von Bäumen zu kontrollieren, ob sich in Höhlen und Astlöchern gegebenenfalls Brutvögel oder Fledermäuse aufhalten. Das Artenschutzrecht und insbesondere das Tötungsverbot gelten unmittelbar und sind jederzeit zu beachten.



### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des nachfolgenden Bebauungsplanes führt zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungssituation und Biotopausstattung im Plangebiet. Anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen und des Gewerbebetriebes werden eine Wohnbebauung mit Gärten und eine Kindertagesstätte sowie Verkehrsflächen treten. Der Baptisten Friedhof wird planungsrechtlich gesichert. Dort erfolgen keine Veränderungen. Die Lagerflächen des östlich gelegenen Friedhofes werden teilweise zu einer Parkanlage entwickelt.

### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Die Erhaltung von Einzelbäumen, der Abstand der Bebauung vom Friedhof und dem dortigen Baumbestand, die Dichte der Bebauung und die Bewirtschaftung des Niederschlagwassers werden dabei u. a. zu berücksichtigen sein.

### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

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

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

Die Art, der Umfang und der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen.

Eine Wertminderung um eine Stufe soll nach den o. g. Hinweisen auf einer gleichgroßen Fläche kompensiert werden.

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

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst.

## **Schutzgut Boden**

### *Bestandsaufnahme*

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



Abgelagerte Sande und Flugsande haben in dieser Zeit einen sandigen Unterboden gebildet. Durch chemisch-physikalische Reaktionen des Bodenkörpers (der Mittel- und Feinsande) mit dem Grundwasser hat sich der Bodentyp der Parabraunerde entwickelt. Der Planbereich ist der Landschaftseinheit der Allerdünen zuzurechnen.

Für den überwiegenden Teil des Bereiches liegen Baugrund- und Bodenuntersuchungen (bsp Ingenieure, Braunschweig, 2013 und 2014) vor. Diese beziehen sich insbesondere auch auf die verfüllte Bodenentnahmestelle. Dort ist vorrangig Bauschutt eingebracht worden. Mittels zahlreicher Kleinrammbohrungen wurden Erkenntnisse über den Baugrund und die Bodenbeschaffenheit erlangt. Die überwiegende Zahl der Bodenproben ergab Einbauklassen Z0 und Z1, so dass dort der Bodenaushub wieder eingebaut werden kann. Im Bereich der Bohrung KRB 7 und KRB 13 wurden erhöhte PAK Konzentrationen festgestellt, so dass dort das Aushubmaterial der Bodenklasse Z 2 zuzuordnen ist. Der Wirkpfad Boden Wasser wurde bisher noch nicht abschließend untersucht. Dies erfolgt derzeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, so dass dort geeignete Maßnahmen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen werden.

Auf Grund der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück am „Wilscher Weg“ war auch dort mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Die Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass von dort, auch von dem Bereich der ehemaligen Betankungsanlage keine Gefahr ausgeht. Es werden keine besonderen Vorkehrungen im Rahmen der Bauleitplanung vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Bildung von Methan im Bereich des Deponiekörpers wurde festgestellt, dass die untere Explosionsschwelle erreicht wird. Daher wurde empfohlen, den Deponiebereich nicht zu bebauen. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich als Grünfläche dargestellt. Es ist dort die Anlage eines Landschaftsparks mit Laufparcours und Bewegungsgeräten vorgesehen. Erdarbeiten hierfür sollen gutachterlich begleitet werden.

Die oberflächennah anstehenden Sande bewirken voraussichtlich eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser (vergl. a. Schutzgut Wasser). Auch hierzu werden für die verbindliche Bauleitplanung weitere Untersuchungen vorgenommen, deren Ergebnisse in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

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

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

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

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Überbauung und Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäude führt im neuen Baugebiet zwangsläufig zu einem Verlust an Boden. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, sodass ein Wertverlust eintritt.

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

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

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

#### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

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

### **Schutzgut Fläche**

Mit der vorliegenden Planung werden zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in Gifhorn 7,18 ha Wohnbaufläche bereitgestellt. Um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorzugehen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen anzustreben. Eine größere Dichte kann dazu beitragen, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu vermeiden.

Gleichzeitig werden im Umfang von ca. 3,76 ha Grünflächen dargestellt, um die Friedhöfe planungsrechtlich zu sichern und im Bereich der ehemaligen Deponie eine Parklandschaft für Fitness- und Bewegungsaktivitäten zu entwickeln.

### **Schutzgut Wasser**

#### *Bestandsaufnahme*

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als „mittel“ (100 – 175 mm/a) bewertet. Zugleich werden Maßnahmen zur Förderung der Oberflächenwasserversickerung allgemein empfohlen.

Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, 2013 und 2014, einen Bericht „Baugrunderkundung und Baugrundgutachten“ angefertigt. Auf Grund der Bodenverhältnisse und da das Grundwasser ca. 8 m unterhalb des Geländes ansteht, ist damit zu rechnen, dass das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet versickern kann.

Mit der voraussichtlichen Bebauung und Versiegelung von Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper mit seiner Filterfunktion für die Grundwasserneubildung aus.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im gesamten Bereich des Baugebietes eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen. Hierzu wird für die verbindliche Bauleitplanung eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers soll erreicht werden, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird. Einzelheiten zur Regenwasserversickerung werden im nachfolgenden Bebauungsplan erläutert.

#### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Mit der geplanten Versickerung des Regenwassers auf Teilflächen des Plangebietes bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **Schutzgut Klima und Luft**

#### *Bestandsaufnahme*

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

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erkennbar. Die Friedhofsbereiche mit dem großen Baumbestand werden nicht überplant.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### *Bestandsaufnahme*

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch den Übergang zum Siedlungsbereich und die umgebenden Straßen geprägt. Die Änderungsbereiche selbst stellen sich als ausgeräumte Feldfluren dar.



### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Wohnhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen, eine Kindertagesstätte und Straßen entstehen. Mit dem Erhalt der angrenzenden baumbestandenen Friedhofsareale wird das Baugebiet wiederum harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Die Friedhöfe mit den prägenden Baumbeständen bleiben als landschaftsprägende Elemente bestehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die o. g. Vorkehrungen vermieden werden.

## **Schutzgut biologische Vielfalt**

### *Bestandsaufnahme*

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

Demgegenüber steht allerdings die Nachbarschaft zu den Friedhöfen mit einer Vielzahl an Lebensräumen. Insofern kommt den Änderungsbereichen eine Bedeutung als Nahrungsbiotop für die angetroffenen Arten zu.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch die vorgesehene Bebauung wirkt sich daher beeinträchtigend auf das gesamte ökologische Gefüge in diesem Raum aus.

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die sich ausdehnende Bebauung hat Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zur Folge.

### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Ausgleich*

Durch die langfristige Erhaltung der Friedhöfe und der Strukturen im Bereich der ehemaligen Deponie können die Auswirkungen der Planung minimiert und teilweise kompensiert werden. Nähere Einzelheiten werden im folgenden Bebauungsplan dargestellt.

b) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Für die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind im Plangebiet vorrangig die Lärmimmissionen von der Bundesstraße B 4 zu berücksichtigen. Zusätzlich sind auch Geruchseinwirkungen aus der Lagerung des Komposts auf dem benachbarten Friedhof einbezogen worden.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet wurde das vereinfachte Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß der Anlage 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

*Verkehrslärm:*

Aktiver Schallschutz ist für den vorliegenden Bereich nicht erforderlich, da maßgebliche Belastungen durch Straßenverkehr für die Freiflächen im Rahmen dessen liegen, was in Mischgebieten, wo Wohnen regulär zulässig ist, hinzunehmen wäre. Für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann passiver Schallschutz zum Tragen kommen.

*Gerüche:*

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zwei Friedhöfe – östlich der Hauptfriedhof der Stadt, im Nordwesten der Baptisten Friedhof. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung werden Gartenabfälle kompostiert. Die mit der Kompostierung von Gartenabfällen verbundenen Gerüche können als ortsüblich gelten und sind hinzunehmen.

Näheres zum Schutz vor Lärm- und Geruchseinwirkungen wird auf der Bebauungsplanebene behandelt.

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 bestehen zwischen den Lebensräumen, die hier eine zu beachtende Rolle spielen und unter dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ behandelt werden.

**3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben.

**4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Deckung des konkreten Bedarfs an Einrichtungen für die Kinderbetreuung sind im Stadtgebiet aktuell alle Potentiale ausgeschöpft. Der größte Teil der Neubauf Flächen ist für Wohnbebauung vorgesehen. Aus stadtökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wird die Fläche auf Grund ihrer Nähe zur Innenstadt und allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen als besonders geeignet angesehen, die angestrebten gemischten Nutzungen zu realisieren

und gleichzeitig kurze Wege zu sichern. Umweltbeeinträchtigungen fallen hier relativ gering aus. Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn liegt das Plangebiet innerhalb eines Raumes, der für die Siedlungsentwicklung dargestellt ist. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der noch freie Raum zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der Bundesstraße B 4 für eine Erweiterung nutzbar sein soll. Die vorliegende Planung kommt dieser Empfehlung nach.

Städtebaulich bietet die Fläche den Vorzug, dass sie sehr gut aus allen Richtungen insbesondere zu Fuß als auch mit dem Kfz oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Sport- und Kultureinrichtungen und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Weitere Standorte im Stadtgebiet stehen auf Grund der raumordnerischen Vorgaben und der umgebenden Landschafts- und Naturschutzgebiete derzeit nicht für eine zeitnahe Entwicklung zur Verfügung.

Hinzu kommt, dass der überwiegende Teil der Änderungsbereiche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen ausgewiesen ist. Hier findet lediglich eine Entfeinerung der Darstellungen statt in dem Sinne, dass statt eines Allgemeinen Wohngebietes künftig nur mehr Wohnbaufläche vorgesehen wird.

Alternativen für die Entwicklung eines Baugebietes bestehen insofern aktuell nicht.

## **5. Zusätzliche Angaben**

### **a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt der Eingriffsbilanzierung die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage zu Grunde. Eine Biotoptypenkartierung und eine Aufnahme der Pflanzen- und Tierarten wurden im Juni 2014 und März 2016 durchgeführt.

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

### **b) Umweltüberwachung (Monitoring)**

Das sogenannte Umweltmonitoring, d. h. die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen als Folge der Bauleitplanung, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Erst dort werden die Umweltauswirkungen detailliert untersucht und erfasst.



### c) Zusammenfassung

Das Plangebiet der 96. Flächennutzungsplanänderung liegt am Nordwestrand der Stadt Gifhorn, nördlich des „Kirchweges“ und südlich des „Wilscher Weges“ zwischen der Bundesstraße B 4 und dem Friedhof der evangelischen Kirche. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,84 ha.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbaufläche und verschiedener Grünflächen. Neben dem dringenden Wohnraumbedarf soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Diese soll aus der Wohnbauflächendarstellung als sozialen Zwecken dienende Einrichtung entwickelt werden.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist neben Allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebieten noch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten, die nun in „Wohnbaufläche“ geändert werden soll.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Prognostizierte erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Überbauung des Biotoptyps halbruderale Gras- und Staudenflur (UTH)

#### Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Erhalt des Baumbestandes

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

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

Zur Ermittlung möglicher Schallimmissionen im Plangebiet wurde eine Abschätzung nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß der Anlage 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

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

## E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet</b>	ca.	10,83 ha
<u>Bisherige Darstellungen:</u>		
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	2,98 ha
Allgemeine Wohngebiete	ca.	2,90 ha
Gewerbegebiete	ca.	1,08 ha
Grünfläche Friedhof	ca.	3,87 ha
<u>Geplante Darstellungen:</u>		
Wohnbauflächen	ca.	7,18 ha
Grünflächen,	ca.	3,65 ha
darin: Zweckbestimmung Friedhof	ca.	2,29 ha
darin: Zweckbestimmung Parkanlage	ca.	1,36 ha
geplante neue Wohneinheiten, davon mindestens 20 % für sozial geförderten Wohnungsbau	ca. ≥	150 WE 30 WE

Gifhorn, 27.12.2018

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

