

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

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

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, ein Wohngebiet sowohl für den Mehrfamilienhausbau mit überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen als auch für den Eigenheimbau zu entwickeln. Darüber hinaus sollen eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen, öffentliche Grünflächen als wohnortnaher Erholungsraum entwickelt sowie die Friedhofsflächen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung

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

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen in erster Linie beim Schutzgut Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen) und beim Schutzgut Tiere und Pflanzen (Überbauung der Biotoptypen „Sandacker“ und „halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Standorte“). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen im Mehrfamilienhausbau sowie kleinere Grundstücke (Schutzgut Boden) und die Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen (Schutzgut Wasser) vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind so weit wie möglich im Plangebiet selbst vorgesehen. Sofern dies nicht vollständig erzielt werden kann, ist zusätzlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes realisierbar. Näheres dazu wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeführt.

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorner Siedlungsentwicklung dar, durch den dringend benötigte Flächen für Wohnnutzungen und für eine Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden. Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes stehen hierfür derzeit nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Es existiert daher keine Planungsalternative.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) erfolgten im Juni 2018.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.10. bis 01.11.2018. In diesem Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen.

Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde sowie auch von einem Anlieger wurde auf die im Plangebiet vorhandenen Altlasten und die damit verbundene Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hingewiesen. Hierzu wurden Bodengutachten erstellt, aus denen Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung hervorgehen. Daraus ergibt sich, dass der Bereich der festgestellten Altlasten nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche vorgesehen und entsprechend in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellt wird. Eine Wohnnutzung ist auf diesen Flächen nicht geplant. Im Bebauungsplan werden dazu konkrete Hinweise und Festsetzungen sowie Erläuterungen in der Begründung erfolgen.

Die IHK sowie ein betroffener Anlieger verweisen auf im Plangebiet ansässiges Gewerbe und mögliche Konflikte zwischen diesem und der geplanten Wohnbebauung durch Emissionen der Betriebe. Dies ist jedoch nicht erwarten, da die Betriebe bereits heute direkt an Wohnbebauung angrenzen und auf diese Rücksicht zu nehmen hat. Konkrete Ausführungen und Festsetzungen hierzu sowie weitere Detaillierungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

Die Interessenvertreter der Landwirtschaft verweisen auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und damit verbundene mögliche Emissionen. Auch hierauf wird konkret im Bebauungsplanverfahren eingegangen. So ist u.a. vorgesehen, die Neubebauung als Schutz durch eine Strauch-Baumhecke von den landwirtschaftlichen Flächen abzugrenzen.

Eine Stellungnahme der unteren Naturschutz- und Waldbehörde lag bei Fristende noch nicht vor. Die Koordinierungsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn (KONU) kritisiert die weitere Ausweisung immer neuer Wohngebiete. Sie spricht sich gegen die Beplanung des Bereiches aus und verweist auf geschützte Pflanzengesellschaften und Biotope. In der Begründung (Umweltbericht) wird hierauf eingegangen. Eine aktuelle „Studie zum Biotopbestand und gesetzlichen Artenschutz“, die durch das Büro „Biodata“, Braunschweig, erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass keine besonders geschützten Arten und Biotope von der Planung betroffen sind.

Darüber hinaus werden eine Minimierung des Eingriffs durch Sicherung und Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet sowie durch einen Ausgleich von Beeinträchtigungen erfolgen. Konkretes zum Biotopschutz und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird auf der Ebene der Bebauungsplanung geregelt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Luftbildauswertung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanung behandelt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten einige geringfügige Überarbeitungen in der Begründung. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt. Änderungen im Planinhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daraus nicht.

Gifhorn, 27.12.2018



Matthias Nerlich
Bürgermeister

