

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung



Bestandteil der Genehmigung.

Landkreis Gifhorn
Die Landrätin
Im Auftrage

Sehrade

Begründung

zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Sonnenweg West / Braunschweiger Straße) - Teilplan 2

Stand: 12.10.2012

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Gemischte Bauflächen
2. Wohnbauflächen
3. Verkehr
4. Grünflächen
5. Belange der Landwirtschaft
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

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

D) Realisierung der Planung

E) Flächenbilanz

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan
Geplante Darstellungen

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Im Bereich der Braunschweiger Straße sowie am Sonnenweg befinden sich einige Bereiche, deren Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten sowie den Planungsabsichten entspricht. Es ist daher erforderlich, diese Bereiche bzw. Grundstücke entsprechend anzupassen.

Hierbei handelt es sich um drei Teilbereiche, die zu einer Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst werden.

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Planung sind insb. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche haben eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha und sind gewerblich oder als Wohnbauland z.T. mit entsprechenden Gartenbereichen genutzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Entwurf des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2006 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Das RROP weist Gifhorn darüber hinaus als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus aus.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In einigen Bereichen stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 nicht den aktuellen Stand dar, so dass hierfür eine Überarbeitung notwendig wird.

Das betrifft folgende drei Änderungsbereiche:

- 1) Den Bereich an der Braunschweiger Straße zwischen der nördlichen Bebauung an der Straße Im Freitagsmoor und dem Gewerbegrundstück nördlich der Waldfläche an der Alfred-Bessler-Straße. Hier trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung Wohnbauflächen, obwohl auch dieser Bereich die typischerweise durchmischte Nutzung der Braunschweiger Straße als Haupteinfallstraße zur

Stadt aufweist. Um diesem Bestand gerecht zu werden und weitere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, soll daher künftig die Darstellung einer gemischten Baufläche erfolgen.

- 2) Den Bereich beiderseits des Sonnenweges westlich der Straße Rosengarten. Der Flächennutzungsplan trifft hier eine andere Darstellung (Wohnbaufläche) als der Bebauungsplan seinerzeit vorgegeben hat (Mischgebiet). Da hier der Einflussbereich der Braunschweiger Straße noch spürbar ist und ebenfalls weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen, wird künftig die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgen.
- 3) Den Bereich an der Kösliner Straße und der Memeler Straße. Der Flächennutzungsplan stellt hier teilweise Wohnbaufläche, teilweise gemischte Baufläche dar. Im bisherigen Bebauungsplan sind alle diese Flächen hingegen als „Mischgebiet“ festgesetzt. Bis heute haben sich in diesem rückwärtigen Bereich der Braunschweiger Straße unterschiedliche Nutzungsstrukturen entwickelt, die ineinander übergehen. Um hier klare Abgrenzungen zwischen den Baugebieten zu schaffen, sollen einige Grundstücksbereiche in ihrer Darstellung entsprechend geändert werden. Für Grundstücke, die ihre Erschließung aus den rückwärtigen Nebenstraßen erhalten und somit den angrenzenden Wohngebieten zugeordnet werden können, soll künftig die Darstellung „Wohnbauflächen“ erfolgen.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren wird parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 beschreibt die Änderungsbereiche als bestehende Wohn- und Mischgebiete. Entlang der Braunschweiger Straße wird die Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum bzw. Verbesserung der Grüngestaltung angestrebt. Entlang des Sonnenweges wird die Entwicklung von innerörtlichen Grünverbindungen mit integrierten Rad- und/oder Fußwegen empfohlen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft zu den Änderungsbereichen keine Aussagen, da es sich hierbei um eine geschlossen bebaute Ortslage handelt.

Das Regionale Einzelhandels-Entwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig gibt eine Liste zentrenrelevanter Sortimente vor, die als Kriterienkatalog für die kommunale Bauleitplanung dienen soll.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn vom 06.12.2010 (CIMA, Lübeck) hat vertiefend dazu eine „Gifhorer Sortimentsliste“ für den Einzelhandel entwickelt. Diese Sortimentsliste gilt als Leitfaden für die weitere Bauleitplanung.

Ein Vergnügungsstätten-Konzept für die Stadt Gifhorn ist derzeit in Bearbeitung.

Weitere Fachplanungen wie z.B. städtebauliche Rahmenplanungen liegen für die Änderungsbereiche nicht vor.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Städtebauliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Klarstellung bereits vorhandener und künftiger Nutzungen. Konkretisierungen erfolgen auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Darüber hinaus soll auch die bauliche Struktur einer zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung erhalten werden. Weitere Gestaltungsvorgaben, insb. im Hinblick auf Werbeanlagen, werden ebenfalls im Bebauungsplan geregelt.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Gemischte Bauflächen

Die betreffenden Änderungsbereiche 1 und 2 sollen aufgrund ihrer bereits vorhandenen durchmischten Strukturen sowie der planerischen Absicht, hier weitere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, in gemischte Bauflächen geändert werden. Im gesamten Bereich entlang der Braunschweiger Straße als Haupteinfallsstraße zur Stadt Gifhorn sowie im davon noch beeinflussten Bereich des Sonnenweges herrscht eine Durchmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung vor. Dem soll mit der künftigen Darstellung als gemischte Bauflächen Rechnung getragen werden. Ebenso soll die weitere Entwicklung von gewerblichen Nutzungen in diesen Bereichen gefördert werden. Hierauf wird im Bebauungsplanverfahren näher eingegangen.

2. Wohnbauflächen

Der rückwärtige Bereich der Braunschweiger Straße im Übergang zu den Wohngebieten der Nebenstraßen war bisher in seiner Gebietsausweisung nicht eindeutig strukturiert. Hier sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen z.T. größere Wohngebäude entstanden, z.T. ist die gewerbliche Nutzung der Anliegergrundstücke der Braunschweiger Straße erhalten geblieben. Hier soll nun eine klare und nachvollziehbare Regelung zur Abgrenzung der unterschiedlichen Gebiete getroffen werden. Daher werden alle rückwärtigen Grundstücke, die überwiegend Wohnen aufweisen und von den Anliegerstraßen der Wohngebiete her erschlossen werden, in Wohnbaufläche geändert. Die von der Braunschweiger Straße aus erschlossenen Grundstücke und Grundstücksteile verbleiben in der bisherigen Darstellung als gemischte Bauflächen.

3. Verkehr

Die Änderungsbereiche sind bereits voll erschlossen.
Die technische Infrastruktur (Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Telekommunikations-einrichtungen etc.) ist durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

4. Grünflächen

Grün- oder Waldflächen sind von der Flächennutzungsplanung nicht betroffen. Konkretes, das sich z.B. durch eine Veränderung von Baugrenzen oder ggf. durch zusätzliche überbaubare Flächen ergibt, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

5. Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten:

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn befindet sich ein Altstandort im Bereich des Grundstücks Sonnenweg 8/8a im Änderungsbereich 2. Hier wurde in früherer Zeit ein Heizöl-, Holz- Kohlenhandel sowie ein Baustoffhandel betrieben. Ein entsprechender Hinweis wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, ebenso wie weitere Vorgaben zur fachgerechten Behandlung möglicherweise anfallender Bauabfälle.

Ansonsten liegen der Stadt Gifhorn keine Anhaltspunkte über weitere eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten in den Änderungsbereichen oder ihrer näheren Umgebung vor.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für die Geltungsbereiche vor; grundsätzlich kann dies aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Seit dem 1. Januar 2012 hat die Regionaldirektion Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) den Kampfmittelbeseitigungsdienst von der Zentralen Polizeidirektion Hannover übernommen. Das LGLN teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen bzw. nicht für erforderlich erachtet.

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

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

Immissionsschutz:

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden lediglich die Nutzungen sowie darüber hinaus im Bebauungsplan weitere Parameter der baulichen Nutzung konkretisiert. Neue Vorhaben werden durch diese Bauleitplanung nicht initiiert oder vorbereitet. Es werden keine weitergehenden Baurechte geschaffen und auch keine Änderungen der Verkehrssituation veranlasst, so dass von keiner Veränderung der bereits vorhandenen Situation in den Änderungsbereichen ausgegangen werden kann.

Zur genaueren Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet wurde das Ingenieurbüro Lairm-Consult GmbH aus Hammoor mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Aus diesem Gutachten ergibt sich, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Regelungen bzw. Festsetzungen erforderlich werden. Konkretes zum Immissionsschutz (wie z.B. die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit passiven Lärmschutzvorkehrungen wie Bauweise, Fenster oder Grundrißgestaltung) wird in den entsprechenden Bebauungsplänen geregelt. Auf der Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanung ist dies nicht erforderlich bzw. nicht möglich.

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um seit langem bebaute, städtische Gemengelagen mit einem Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Die vorhandenen Betriebe sind zulässig und wurden bauordnungsrechtlich genehmigt. Die benachbarten Wohngebiete bestehen ebenfalls seit langem. Für solche Gemengelagen gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, da eine umfassende Lösung von denkbaren Konflikten (insbesondere hinsichtlich des Gewerbelärms) nicht möglich ist. Wesentliche Störungen durch die nebeneinander bestehenden Nutzungen sind derzeit jedoch nicht bekannt. Insofern sollen durch diese Bauleitplanung auch keine Änderungen der vorhandenen Situation erfolgen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Lärmschutzes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Es sind keine weiteren Darstellungen anderer Planungsträger zu übernehmen.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Inhalt und Ziel der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung von Teilbereichen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten. Zudem sollen mit ihr klare Abgrenzungen zwischen Misch- und Wohnbauflächen gezogen werden, um die vorhandenen Nutzungsstrukturen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Planänderung umfasst 3 Teilbereiche an der Braunschweiger Straße und am Sonnenweg. Die Geltungsbereiche der Planänderungen sind in Kapitel A) 4 beschrieben und der Planzeichnung zu entnehmen. Für die Bereiche gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ (mit Änderungen für Teilbereiche), der parallel zu dieser F-Planänderung ebenfalls überarbeitet wird.

Die Anpassung für den Änderungsbereich 1 an der Braunschweiger Straße besteht darin, gemischte Bauflächen statt Wohnbauflächen darzustellen. Damit soll die in diesem Bereich typischerweise vorhandene durchmischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich abgesichert werden.

Eine ähnliche Situation liegt im Änderungsbereich 2 beidseits des Sonnenweges vor. Auch hier wird eine dargestellte Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche geändert, da diese Darstellung der tatsächlichen Nutzung und auch der Festsetzung im gültigen Bebauungsplan entspricht.

Anders verhält es sich im Änderungsbereich 3 an der Kösliner Straße und der Memeler Straße, für den zurzeit sowohl Wohnbau- als auch Mischgebietsflächen dargestellt werden. Zur eindeutigen Unterscheidung und Abgrenzung von dem benachbarten Mischgebiet an der Braunschweiger Straße werden diese Flächen nun durchgängig als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Alle Änderungsbereiche sind weitestgehend bebaut, lediglich für einige wenige Flächen bestehen noch unausgeschöpfte Baurechte aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Im Übrigen sind nur noch Umbauten oder Neubauten mit vorherigem Abriss von Altsubstanz möglich. Eine bauliche Nachverdichtung oder die Vergabe von neuen Baurechten soll mit der Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet werden.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren wird parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze:

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist dabei besonders § 1 Absatz 6 hervorzuheben:

- *Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.*

Freiräume, wie sie im Naturschutzgesetz benannt werden, werden im Plangebiet lediglich durch Hausgärten gebildet. Mit vorliegender Planänderung sollen diese Räume auch weiterhin erhalten bleiben. Aufgrund der vorgegebenen eigentumsrechtlichen Verhältnisse ist die vom Naturschutzgesetz geforderte Neuschaffung von Freiräumen jedoch nicht erzielbar.

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 Vorschriften dieses 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 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 zu berücksichtigen. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt in diesem Zusammenhang die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –, die ebenso Lärmgrenzwerte für die Abwägung vorgibt. Näheres hierzu wird auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ausgeführt.

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

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

Regelungen zum Umgang mit Bodenverunreinigungen und Altlasten werden im Bebauungsplan getroffen.

Fachplanungen:

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn von 1994 trifft zu dem Geltungsbereich keine Aussagen, da es sich um eine vollständig bebaute Ortslage handelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 beschreibt die Änderungsbereiche als bestehende Wohn- und Mischgebiete.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen, Abfälle und Abwässer
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen
- Hochwasserschutz
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB

Im Nachfolgenden werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes Tiere, Pflanzen und Boden sowie das Landschaftsbild und die weiteren Belange des Umweltschutzes, soweit sie betroffen sind, beschrieben und bewertet.

a) Naturhaushalt

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme

Die Änderungsbereiche sind fast vollständig mit Wohnhäusern und Gewerbebauten bestanden. Der Durchgrünungsgrad ist gering. Ziergärten in Wohngebieten und geschottete Brachflächen in Bereichen mit Gewerbebetrieben prägen die Freiräume. Anzutreffen sind Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht einheimischen Arten, strukturarme Hausgärten mit artenarmen Rasenflächen, vereinzelt Obst- und Gemüsegärten und mehr oder weniger stark versiegelte Verkehrsflächen. In diesen Lebensräumen, die dazu einem ständigen Wandel unterliegen, können sich keine stabilen Biozönosen entwickeln. Die vorgefundenen Biotoptypen haben daher nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3).

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Neuplanung hat keinen negativen Einfluss auf den bestehenden Zustand des Naturhaushaltes.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Besonderer Artenschutz nach §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren berücksichtigt und beachtet werden.

Das Büro „Biodata“ (Braunschweig) hat im Oktober 2011 eine Vorstudie zu den Belangen des Artenschutzes angefertigt. Die Vorstudie umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, der auch die einzelnen Teilbereiche der vorliegenden 105. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet.

Als Fazit der Untersuchung wird dort unter Kapitel 2.3 gutachtlich folgende Aussage getroffen:

Das Planungsgebiet (Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes) weist nach Art und Umfang der Bebauung resp. nach Qualität der vorhandenen Biotope eine nur sehr eingeschränkte Eignung als Lebensraum für dem gesetzlichen Artenschutz unterliegende Tier- und Pflanzenarten auf.

Für einige Artengruppen ist aufgrund fehlender spezifischer Habitats eine dauerhafte Besiedlung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Vorkommen wenig spezialisierter Vögel sind sehr wahrscheinlich, für sie bestehen im Gebiet verstreut Brutmöglichkeiten.

Eine – zumindest zeitweilige – Nutzung einzelner Bereiche zum Jagdflug durch Fledermäuse kann angenommen werden, Quartiere werden allenfalls in sehr geringer Zahl vorhanden sein.

Die größte Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Laufkäfer kommt dem Siedlungsgehölz entlang des westlichen Abschnittes des Sonnenwegs zu. Sofern keine Umwandlung des Gehölzes vorgesehen wird, führt die Aufstellung des Bebauungsplanes diesbezüglich zu keinen Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

In diesem Landschaftsbestandteil ist die Eibe als gesetzlich geschützte Gefäßpflanzenart nachgewiesen. Weitere Wuchsstellen, vor allem von anderen, dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Pflanzenarten, können mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da geeignete Biotop nicht vorhanden sind.

Da das Planungsgebiet weitestgehend bebaut ist, sind wesentliche Änderungen aufgrund der B-Planaufstellung nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird folglich nicht ausgelöst.

Detaillierte Untersuchungen zu Vorkommen und Verbreitung gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten werden für das anstehende Bauleitverfahren als nicht zwingend erforderlich angesehen.

Dies entbindet jeden Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten jedoch nicht von einer Berücksichtigung der Artenschutzbelange bei eventuellen Aus- oder Umbauten an Gebäuden oder auch Eingriffen in Vegetationsbestände, z. B. zur Vogelbrutzeit.

Das vollständige Gutachten liegt bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung, zur Einsichtnahme vor.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Der Boden im Änderungsbereich ist baulich stark überprägt. Der Grad der Bodenversiegelung durch zusammenhängende bebaute Bereiche und befestigter Siedlungsfläche beträgt mehr als 50 Prozent. Lediglich die Hausgärten können noch in gewisser Weise Bodenfunktionen übernehmen. Siedlungsflächen in dieser Ausprägung haben eine geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

Hinweise zu Bodenverunreinigungen und Altlasten sind im Kapitel B) 6 aufgenommen.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die zurzeit ausgeübte Art und das vorhandene Maß der baulichen Bodennutzung. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden liegen damit nicht vor.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen nicht vor, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Schutzgüter Wasser, Luft, Landschaft

Die Schutzgüter Wasser und Luft sind von der Planung nicht betroffen.

b) Mensch und Bevölkerung

Zur Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet wurde das Ingenieurbüro Lairm-Consult GmbH aus Hammoor mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Aus diesem Gutachten ergibt sich, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Regelungen bzw. Festsetzungen erforderlich werden. Zusätzliche Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel B 6 zu entnehmen.

Weitere Belange des Umweltschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Planung hätte voraussichtlich auf die Umweltbelange keine anderen Auswirkungen als die Durchführung der Planung.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der hauptsächliche Zweck der Planung, nämlich die Steuerung der Nutzungen im Plangebiet, lässt sich anders als mit der vorliegenden Planaufstellung nicht erreichen.

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zugrunde.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Inhalt und Ziel der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung von Teilbereichen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten. Zudem sollen mit ihr klare Abgrenzungen zwischen Misch- und Wohnbauflächen gezogen werden, um die vorhandenen Nutzungsstrukturen entsprechend zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird in einem 2-jährlichen Turnus daraufhin überwacht, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt festzustellen sind.

c) Zusammenfassung

Inhalt und Ziel der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes für Teilbereiche an der Braunschweiger Straße sowie am Sonnenweg an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, lediglich für einige wenige Flächen bestehen noch unausgeschöpfte Baurechte, im Übrigen sind nur noch Umbauten oder Neubauten mit vorherigem Abriss von Altsubstanz möglich.

Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange sind nicht zu erwarten, da bauliche Veränderungen, die über das bisher bauordnungsrechtlich mögliche Maß hinausgehen, nicht vorbereitet werden

Nach einer Untersuchung des Büros Biodata, Braunschweig, im Oktober 2011 kann im Plangebiet von einem sehr stark eingeschränkten Vorkommen an Tier- und Pflanzenarten, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, ausgegangen werden. Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes sind daher nicht anzunehmen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von der Planung hervorgerufen werden.

Eine Umweltüberwachung erfolgt in einem 2-jährlichen Turnus.

D) Realisierung der Planung

Die Konkretisierung dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Archäologie:

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

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

E) Flächenbilanz

Änderungsbereich 1	ca.	9.560 m ²
Änderungsbereich 2	ca.	7.700 m ²
Änderungsbereich 3	ca.	3.950 m ²
insgesamt	ca.	21.210 m ²
<u>bisherige Darstellungen:</u>		
gemischte Bauflächen	ca.	2.500 m ²
Wohnbauflächen	ca.	18.710 m ²
<u>geplante Darstellungen:</u>		
gemischte Bauflächen	ca.	17.260 m ²
Wohnbauflächen	ca.	3.950 m ²

Gifhorn, 17.10.2012


Matthias Nerlich
Bürgermeister

