



# Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

## Begründung

zur 107. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Seerosenteich),

Teilplan 3

(Feststellungsbeschluss)

## Inhaltsübersicht:

### **A) Allgemeines**

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

### **B) Planungsinhalte / Darstellungen**

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

### **C) Umweltbericht**

1. Einleitung
  - a) Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
  - b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - a) Naturhaushalt
  - b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben
  - a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
  - b) Umweltüberwachung (Monitoring)
  - c) Zusammenfassung

### **D) Realisierung der Planung**

### **E) Flächenbilanz**

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan  
Geplante Darstellungen

## **A) Allgemeines**

### **1. Anlass der Planung**

Nördlich der Ortschaft Wilsche befinden sich mehrere Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhausgebiete, die im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiete, die der Erholung dienen, zusammengefasst werden können. Das Gebiet des „Seerosenteiches“ ist eines davon. Aufgrund der starken Nachfrage nach Dauercampingeinrichtungen entwickelte sich die Wochenendnutzung in dem Gebiet in den zurückliegenden Jahren sehr stark. Der Platz „Seerosenteich“ existiert schon seit längerer Zeit; einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für das Gebiet seit 1974. Jedoch stimmen die damals getroffenen Festsetzungen nicht mit der tatsächlichen Entwicklung überein. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan neu aufgestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind in diesem Zuge ebenfalls anzupassen.

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

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Wilsche, im Wochenendplatz- und Campinggebiet Erikasee. Im Westen und Norden wird es durch den Krümmeweg, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

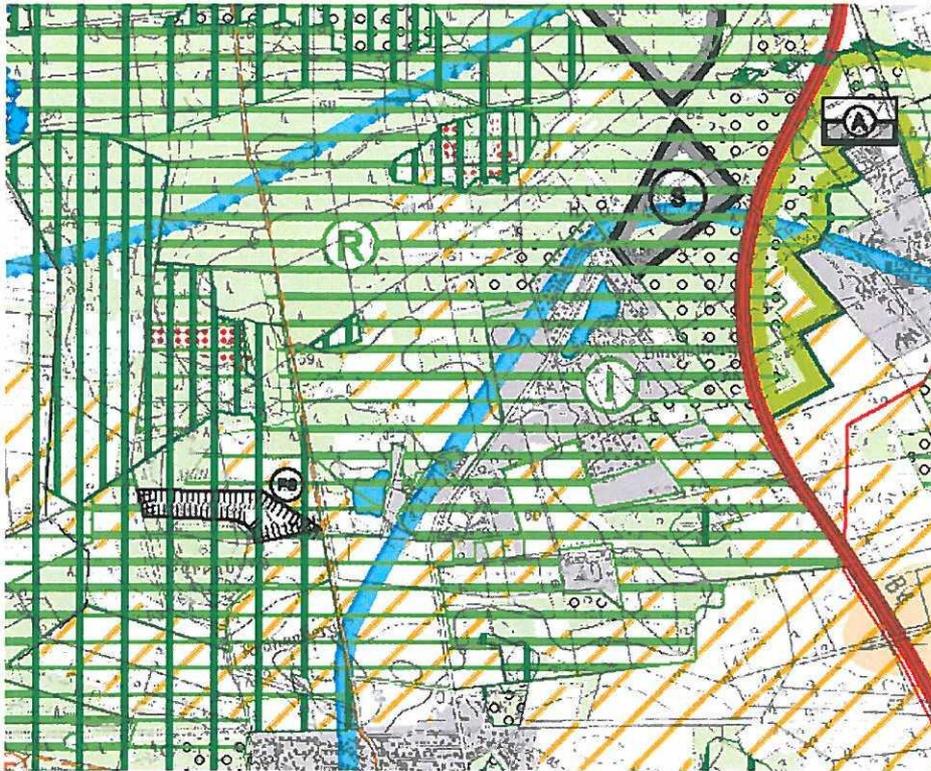
Im Südwesten des Plangebietes befinden sich vier Seen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung (Baden, Angeln, etc) dienen. Im Westen befindet sich der bebaute Bereich. Es sind ca. 220 Plätze mit den entsprechenden baulichen Anlagen für Sanitär und Geschirrspülen und Wäsche vorhanden.

Der nördliche Bereich wird als Grünfläche, teilweise zum Zelten oder zum kurzzeitigen Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen genutzt. Daran grenzt nördlich eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Schwerpunktaufgabe ist u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Aber ebenso ist es Aufgabe die Erholungsfunktion sicherzustellen. Neben ihrem Wert im Rahmen der Daseinsvorsorge und ihrer Bedeutung für die Regeneration können die Landschaften im Großraum Braunschweig für die regionale Tourismus- und Freizeitwirtschaft als nennenswerte Wirtschaftsfaktoren angesehen werden.

Für das Plangebiet ist im RROP als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt.



(Ausschnitt aus dem RROP 2008; ZGB Braunschweig)

Damit werden Gebiete gesichert, die aufgrund ihrer herausragenden landschaftlichen Besonderheit und / oder aufgrund ihrer besonderen infrastrukturellen Ausstattung eine regionale Bedeutung haben und intensiv durch Erholungssuchende frequentiert werden. Diese Erholungsmöglichkeiten sind in vielen Fällen gut zu erreichen und / oder liegen räumlich dicht an Siedlungsschwerpunkten. Die "Vorranggebiete Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung" basieren auf den Festlegungen des RROP 1995 sowie auf den Anregungen der Gemeinden, die im Zuge der Erarbeitung des FREK 2005 eingebracht worden

Für das konkrete Plangebiet sind keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt, die einer Wochenendplatznutzung entgegenstehen könnten. An das Plangebiet angrenzend ist die Darstellung eines großräumigen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung zu beachten.

Umgeben ist das Plangebiet von Vorranggebieten für die Landwirtschaft.

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

Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 wirksam. Er stellt für den betreffenden Bereich „Sondergebiet Camping und Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ dar. Durch die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist zukünftig hier die Darstellung „Sondergebiet, das der Erholung dient“ vorgesehen.

## **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet für den südlichen, bereits bebauten Bereich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Der nördliche Teil, eine Ruderal-, Stauden und Schlagflur hingegen besitzt eine mittlere Bedeutung und der nördliche Gewässerrand sogar einen wertvollen Bereich für den Arten- und Biotopschutz dar. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird durch den vorhandenen Wochenendplatz als beeinträchtigt bewertet und die landschaftsplanerische Zielkonzeption erhält den Schwerpunkt intensive Erholung. Das Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes empfiehlt den Erhalt und die extensive Pflege von Grünflächen, hier des Camping- und Zeltplatzes.

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

## **6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten**

Eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist bisher nicht erfolgt. Der südliche Bereich des Platzes ist mit kleinen Wochenendhäusern und Mobilheimen bebaut worden. Der nördliche Teil ist unbebaut und wird teilweise als Wiese genutzt. Ein kleiner Bereich davon wird bei Bedarf temporär zum Aufstellen von Zelten oder Wohnwagen genutzt.

Die derzeit vorhandene Bestandssituation soll rechtlich gesichert werden. Eine Ausdehnung und Erweiterung der Camping- und Wochenendplatzes ist nur in sehr geringem Umfang beabsichtigt.

Im nördlichen Teilbereich soll der Erhalt bzw. eine Aufwertung von Natur und Landschaft erreicht werden.

## **B) Planungsinhalte / Darstellungen**

### **1. Sondergebiet**

In dem Plangebiet ist der bereits bebaute Bereich, als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz, im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Das Freizeitwohnen soll sich innerhalb des Plangebietes auf das Wochenendwesen beschränken. Gekennzeichnet wird das u.a. durch feste Unterkünfte in beschränkter Größe, die in der parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten Neufassung des Bebauungsplanes „Seerosenteich“ konkretisiert werden.

### **2. Verkehr**

Öffentliche Verkehrsflächen wurden nicht gesondert festgesetzt. Die Anbindung erfolgt über den Krümmeweg im Süden des Plangebietes, in der bereits vorhandenen

Form. Durch die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Veränderungen des Verkehrs zu erwarten.

Genauere Angaben dazu werden in dem parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 4 „Seerosenteich“, Neufassung, der Ortschaft Wilsche gemacht.

Die innere Erschließung des Wochenendplatzes mit Fahrwegen und Stellplätzen soll dem jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber überlassen werden.

### **3. Grünflächen**

Das Plangebiet lässt sich in drei Bereiche unterteilen. Im südöstlichen Teil befindet sich der bereits bebaute Bereich mit Grünflächen und Ziergärten. Nicht bebaute Aufstellflächen des Wochenendplatzes sind mit Scherrasen bewachsen und werden teilweise zum Abstellen von Pkws genutzt.

Im Südosten befindet sich eine Sport-, Spiel- und Freizeitfläche. Südlich grenzt daran ein Sammelplatz für Grünabfälle. Dieser Bereich ist als private Grünfläche dargestellt.

Westlich des bebauten Bereiches grenzt ein Bereich, der durch vier Teiche geprägt ist. Diese Seen sind durch einen Sandabbau entstanden und werden ausschließlich durch Grund- und Niederschlagswasser gespeist. Die beiden größeren Gewässer sind durch einen Durchstich in dem ursprünglich durchgängigen Damm hydraulisch miteinander verbunden.

Der mittlere, größte See wird als Badesee genutzt. Am östlichen Uferbereich befindet sich ein Badestrand. Der übrige Uferbereich wird von den Besuchern wenig genutzt und ist daher stärker bewachsen.

Dieser Bereich ist in der Änderung des Flächennutzungsplanes als private Grünfläche mit den entsprechenden Wasserflächen dargestellt.

Das Ufer des nördlichen Sees und die daran anschließende Fläche ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (spe-Fläche). Diese Fläche dient nicht der Wochenend- oder Freizeitnutzung und daher verbuscht die brach liegende Gras- und Staudenvegetation. Einige Gehölze, vorwiegend Hängebirke und Zitterpappel haben bereits Baumgröße erreicht.

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

Der Wochenendhaus- und Campingplatz „Seerosenteich“ ist bereits vorhanden und soll im Bestand - mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten - planungsrechtlich gesichert werden. Dazu ist keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen erforderlich.

Durch den Betrieb und die Nutzung des Platzes sind bisher keine Konflikte mit der Landwirtschaft bekannt.

Das Plangebiet ist weitestgehend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Durch die Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Flächen können Geräusche, Gerüche und Staub, teilweise auch in den Abend- oder Nachtstunden, entstehen. Es können auch Immissionen durch Beregnungsbrunnen auf das Gebiet einwirken. Diese Immissionen wirkten auch vor der Planaufstellung auf die vorhandene Wochenendhausnutzung ein und haben zu keinerlei Konflikten geführt. Da durch den Bebauungsplan diesbezüglich keine Veränderungen geplant sind, sind diese Immissionen von den Anwohnern auch weiterhin zu tolerieren.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Krümmeweg, der auch zur Erschließung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen dient. Durch die Bauleitplanung ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten und daher werden auch zukünftige keine Probleme mit der Landwirtschaft erwartet.

Im Plangebiet ist ein privater Besucherparkplatz vorhanden, der auch weiterhin genutzt werden soll. In den Sommermonaten, wenn verstärkt Tagesgäste den Platz oder auch nur den Badesee aufsuchen, kann es gelegentlich vorkommen, dass Pkws auf dem Seitenstreifen des Krümmeweges parken. Diese Situation ist jedoch als selten anzusehen und da eine Zunahme nicht zu erwarten ist, ist im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als tolerierbar einzustufen.

## **5. Altlasten/Immissionsschutz**

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung oder seiner näheren Umgebung vor.

## **6. Sonstige Hinweise**

### Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes (Seerosenteich), Teilplan 3, umfasst den nördlich der Ortschaft Wilsche gelegenen Bereich des Camping- und Wochenendplatzes „Seerosenteich“. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 15,63 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet „Camping“ (6,17 ha), ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (3,08 ha) sowie „Grünflächen“ und „Wasserflächen“ (6,38 ha) dar. Diese Darstellungen stimmen jedoch nicht mehr mit der tatsächlichen Bodennutzung und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Gifhorn überein. Mit der Planänderung wird daher das Ziel verfolgt, diese Darstellungen zu konkretisieren und den aktuellen Nutzungen anzupassen.

In der 107. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Arten der Bodennutzung aufgenommen und den entsprechenden Flächen zugeordnet.

- Sondergebiet Wochenendplatz (5,84 ha)
- Grünfläche (3,23 ha)
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) (3,56 ha)\*
- Wasserfläche (3,53 ha)\*

\* Die SPE-Fläche überlagert die Wasserfläche mit ca 0,53 ha

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

##### Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 in der zz. geltenden Fassung 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.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) wird ein Teilbereich des Seerosenteiches als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) dargestellt. Das Gleiche gilt für eine bisher nicht genutzte Ruderalfläche im Norden des Plangebietes, die unter Berücksichtigung der dort anzutreffenden Biotope und Lebensstätten ebenfalls als SPE-Fläche dargestellt wird.

Zugleich wird § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG berücksichtigt, in dem auf die Erholungsnutzung und die Zugänglichkeit geeigneter Flächen in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen abgestellt wird.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der sogenannten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt mit der Umsetzung der Planung verbunden, so ist nach § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu entscheiden.

Zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanänderung wurden daher die Belange des Naturhaushaltes sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in der Umweltprüfung ermittelt.

Den Anforderungen des gesetzlich vorgegebenen besonderen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) wurde durch die Anfertigung eines Gutachtens von einem Fachbüro nachgekommen.

Für den Umgang und die Bewirtschaftung von Gewässern sind in § 6 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) Grundsätze zur Gewässerbewirtschaftung aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind aus Absatz 1 folgende Vorgaben von Bedeutung:

Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,

- ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften und
- sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch im Interesse Einzelner zu nutzen.

Im Plangebiet sind die Wasserflächen des Seerosenteiches von diesen Vorgaben betroffen und entsprechend festgesetzt.

### Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn von 1994 ist in der Karte 1 im nördlichen Teil des Plangebietes eine Ruderalfläche als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Zudem ist in diesem Bereich eine Signatur vergeben, die einen „flächenhaft nicht darstellbaren“ Magerrasen kennzeichnet.

Der Bereich südlich der Zuwegung zum Erholungsgebiet, ist als Bereich mit Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften kartiert.

Als Schäden/Gefährdungen werden Freizeitaktivitäten festgestellt und im Plan vermerkt.

In der Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes, Maßnahmen- und Entwicklungsplan, ist das Erholungsgebiet Seerosenteich nachrichtlich als Campingplatz übernommen. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahme wird die Erhaltung des Spiel- und Bolzplatzes als Grünland vorgeschlagen.

Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor und sind für das Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 folgt der naturschutzfachlichen Bewertung des Rahmenplanes. Für den südlichen, bereits bebauten Bereich des Plangebietes stellt er eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz fest. Der nördliche Teil hingegen weist als Ruderal-, Stauden und Schlagflur eine mittlere Bedeutung und der nördliche Gewässerrand sogar einen wertvollen Bereich für den Arten- und Biotopschutz auf. Der Spiel- und Bolzplatz besitzt nach dem Landschaftsplan eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Im Maßnahmenkonzept - Teilplan Erholung - wird das gesamte Plangebiet „Seerosenteich“ als Bestand an erholungsrelevanter Infrastruktur angesehen und als Camping- und Zeltplatz dargestellt. Für den Seerosenteich selbst wird die Nutzung als Badeteich vorgeschlagen.

Der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird durch den vorhandenen Wochenendplatz als beeinträchtigt bewertet und die landschaftsplanerische Zielkonzeption erhält den Schwerpunkt der intensiven Erholung. Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes werden der Erhalt und die extensive Pflege von Grünflächen im Bereich des Camping- und Zeltplatzes empfohlen.

## **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:

Von der Planung sind die Belange

- Europäische Schutzgebiete (Natura 2000)
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Emissionen, Abfälle und Abwässer
- Energie
- Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB
- Belange des Hochwasserschutz

nicht betroffen.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden im August 2012 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurden dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden einzeln dargestellt. An eine Bestandsaufnahme schließt sich jeweils eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung an, um daraus ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung abzuleiten. Für verbleibende und nicht zu vermeidende erhebliche Beeinträchtigungen sind dann - falls erforderlich - die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

**Schutzgut Pflanzen und Tiere**

*Bestandsaufnahme*

Zur Erfassung der Biotoptypen und der gesetzlich geschützten Tier- und Gefäßpflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von der Biodata GbR zwischen Anfang Juni und Anfang August 2012 Kartierungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird vom Büro Biodata in einer Gesamtbeurteilung folgendermaßen beschrieben:

„Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche unterschiedlicher Struktur und Nutzung und demzufolge recht verschiedener Bedeutung für den Artenschutz.

Nahezu bedeutungslos ist der bebaute Bereich des Dauercampingplatzes, da er praktisch keine naturnahen Flächen aufweist und nur wenigen Tierarten Lebensraum bietet.

Von mittlerer bis hoher Bedeutung sind die Flächen mit Trockener Sandheide als standorttypischer Vegetationstyp sowie – zusammen mit den nicht oder nur schütter bewachsenen, sandigen Offenbodenbereichen – als Lebensraum für eine Reihe spezialisierter Insektenarten. Die gleiche Bedeutungsstufe kommt den Flächen mit Drahtschmielenrasen zu, auch wenn es sich bei dem Biotoptyp primär um ein Degenerationsstadium handelt. Der höhere Wert der Bestände im Planungsgebiet resultiert zum einen aus deren enger Verzahnung mit Sandheiden und sandigen Offenbodenbereichen, weiterhin aufgrund der Reliktvorkommen typischer Blütenpflanzen.

Von besonderer Bedeutung und vorrangig schutzwürdig und schutzbedürftig ist die kleine anmoorige Fläche am nördlichen Ufer des am nördlichsten gelegenen Teiches aufgrund des Vorkommens eines hoch spezialisierten Biotopstyps mit einem mäßig individuenreichen Bestand des landesweit gefährdeten und gesetzlich geschützten Rundblättrigen Sonnentaus.

Für die als Biotoptyp sehr hoch bewerteten Teiche ist eine Einschätzung ihrer Bedeutung hinsichtlich des Artenschutzes ohne spezielle Untersuchungen zur Tierwelt nicht möglich. Zu vermuten ist eine mindestens mittlere Wertstufe, wobei Unterschiede aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsintensitäten als Badegewässer sicherlich gegeben sein werden.

Eine mittlere bis hohe Bedeutung kommt dem weitgehend ungenutzten nördlichen Abschnitt des Planungsgebietes mit seinen Gras- und Staudenfluren im Kontakt mit Gehölzbeständen zu. In diesem Bereich sind mehrere Wuchsstellen der landesweit gefährdeten sowie dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Heide-Nelke festgestellt worden; zudem sind mit der Zauneidechse, dem Kleinen Wiesenvögelchen, dem Gemeinen Bläuling und der Roten Waldameise vier gesetzlich geschützte Tierarten nachgewiesen worden. Das Potential für eine Besiedlung durch weitere artenschutzrelevante Arten ist gegeben.“

(aus: Biodata GbR, Braunschweig 2012, Bebauungsplan Nr. 4 „Seerosenteich“, Gifhorn, OT Wilsche - Erfassung von Biotoptypen und Fachbeitrag „Artenschutz“)

Auf der Grundlage der oben genannten Untersuchung schlägt die Biodata GbR Abgrenzungen für die planungsrechtliche Darstellungen der Bodennutzungen vor. Dieser Abgrenzungsvorschlag wurde in der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und umgesetzt.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Mit der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes Wochenendplatz wird die bereits bestehende bauliche Nutzung aufgenommen. Insofern hat die Planung keine Auswirkungen auf diesen Bereich. Ohnehin ist er laut der oben zitierten Untersuchung der Biodata GbR nahezu bedeutungslos für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Der nördliche Ruderalbereich ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (SPE-Fläche). Für diesen Lebensraum wird eine erhaltende und fördernde Wirkung durch die Planung erwartet.

Die Standorte von 3 kartierten Exemplaren der streng geschützten Heide-Nelke werden allerdings durch das SO-Gebiet bzw. von der Darstellung „Grünfläche/Zeltplatz“ überplant. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan für diese Bereiche ein Sondergebiet dargestellt ist und eine vollständige Rücknahme eine nicht mehr angemessene Einschränkung des Erholungsgebietes bedeuten würde. Ein Konflikt mit dem gesetzlichen Artenschutz besteht aber dennoch nicht, da in diesem speziellen Fall § 44 Abs. 5 BNatSchG anzuwenden ist. Nach dieser Vorschrift liegt kein Verstoß gegen den Artenschutz vor, wenn Vorhaben nach dem Baugesetzbuch bereits zulässig sind und es sich nicht um Arten handelt, für die ein europäischer Schutz besteht oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Diese Sachlage gilt für die vorliegende Situation.

Zusätzliche Flächen für bauliche Anlagen oder intensive Freizeitnutzungen, die über den Umfang des Altplanes hinausgehen, werden nicht dargestellt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind daher nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Boden**

### *Bestandsaufnahme*

Im Plangebiet ist der Bodentyp „Podsol“ als Relikt aus saale-eiszeitlichen glazifluvialen Sedimenten vorherrschend. Er ist aus silikatarmen Mittel- und Feinsanden hervorgegangen (Landschaftsplan Gifhorn, 1995, Karte 1). Durch land- und waldbauliche Nutzung hat sich der Boden überwiegend zu trockenen Podsolen mit Ortsteinbildung entwickelt. Aus dem Vorkommen dieser Kies- und Sandlagerstätten erklärt sich auch der weit verbreitete Bodenabbau im Bereich nördlich von Wilsche. Der Seerosenteich im Plangebiet ist ebenfalls ein Überrest einer aufgelassenen Kiesgrube.

Auf den relativ nährstoffarmen Sanden überwiegt eine geringe bis sogar nur sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (LRP 1994: Übersichtskarte 7). Es besteht eine erhöhte Erosionsgefahr durch Wind bei Austrocknung. Eine erhöhte Erosionsgefahr durch Wasser ist nicht angezeigt.

Durch Bodenabbau und bauliche Tätigkeiten ist der Boden stark beeinflusst und überprägt. Nur im nördlichen Bereich hat er noch einen ursprünglichen Aufbau. Von daher weist der Boden im Plangebiet eine geringe Wertstufe im überprägten Teil und eine hohe Wertstufe im nördlichen, ungenutzten Teil auf.

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung / Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden verbunden. Vielmehr werden im nördlichen Bereich die noch weitgehend von baulichen Nutzungen ausgesparten Flächen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Mit dieser Ausweisung wird der Boden dort vor Beeinträchtigungen durch bauliche Nutzungen bewahrt.

## **Schutzgut Wasser**

### *Bestandsaufnahme*

Grundwasser:

Für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn wird zurzeit ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird das Plangebiet in der Schutzzone III B liegen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden - in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde - die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der ehemaligen Bezirksregierung Braunschweig zu beachten sein.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befinden sich 4 nebeneinander liegende, teilweise über Durchstiche miteinander verbundene Stillgewässer, die in ihrer Gesamtheit als „Seerosenteich“ bezeichnet werden. Die Teiche sind aus einer früheren Bodenabbautätigkeit hervorgegangen und werden ausschließlich durch das Grundwasser gespeist. Sie besitzen

weder Zu- noch Abflüsse. Die Ufer sind zum Teil sandig und vegetationslos, sodass die Teiche auch als Badegewässer genutzt werden.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Wasser“ sind nicht erkennbar.

### **Schutzgut Luft und Klima**

#### *Bestandsaufnahme / Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Großklimatisch ist das Plangebiet mit seiner Umgebung durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Luft und Klima“ liegen nicht vor.

### **Schutzgut Landschaft**

#### *Bestandsaufnahme / Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch den Seerosenteich und die Wochenendhäuser mit den damit verbundenen Freiflächen zur Freizeitgestaltung geprägt. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird es zu keinen gravierenden Änderungen dieser Situation kommen.

### **Schutzgut biologische Vielfalt**

#### *Bestandsaufnahme / Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Innerhalb der Bereiche, die von den Wochenendhäusern eingenommen und als Sondergebiet dargestellt werden, ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen sehr erschwert. Das Gleiche gilt für die Flächen, die der Freizeitnutzung dienen, wie zum Beispiel Zeltplatz und Spielplatz. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes wird diese aktuell vorliegende Situation lediglich aufgenommen. Auswirkungen auf die ökologische Vielfalt sind damit nicht verbunden.

Mit der Darstellung einer SPE-Fläche an der Nordspitze des Plangebietes werden hingegen die Voraussetzungen und Bedingungen geschaffen, die dort eine positive ökologische Entwicklung zulassen.

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

Die Darstellung eines Wochenendplatzes bietet den Nutzern Erholung und Freizeitgestaltung und hat damit positive Auswirkungen. Auf die Bevölkerung allgemein werden Beeinträchtigungen durch Flächennutzungen und Kraftfahrzeugemissionen nicht mehr als bisher hervorgerufen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Camping- und Wochenendplatznutzung wie bisher fortgeführt werden. Die Inanspruchnahme wertvollerer Biotope im Norden des Plangebietes wäre nicht ausgeschlossen.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Flächennutzungsplanänderung ist an den Standort gebunden.

### **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.

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, 2012: Bebauungsplan Nr. 4 „Seerosenteich“; Erfassung von Biotoptypen und Fachbeitrag Artenschutz

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

#### b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

#### c) Zusammenfassung

Die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes (Seerosenteich), Teilplan 3, umfasst den nördlich der Ortschaft Wilsche gelegenen Bereich des Camping- und Wochenendplatzes „Seerosenteich“. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn entspricht nicht mehr der tatsächlichen Bodennutzung und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung soll daher - dem vorhandenen Bestand angepasst - ein Sondergebiet „Wochenendplatz“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus werden Grünflächen, Wasserflächen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Zusätzliche Eingriffe in die Umwelt werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht hervorgerufen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung oder zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

## D) Realisierung der Planung

Die Konkretisierung dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Seerosenteich“, Neufassung der Ortschaft Wilsche.

## E) Flächenbilanz

Gesamtgröße	ca. 156.300 m <sup>2</sup>
<b>bisherige Darstellungen:</b>	
Sondergebiet Camping	61.700 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Wochenendhausgebiet	30.800 m <sup>2</sup>
Grünflächen und Wasserflächen	63.800 m <sup>2</sup>
<b>geplante Darstellungen:</b>	
Sondergebiet (SO)	58.400 m <sup>2</sup>
Grünfläche	32.300 m <sup>2</sup>
Wasserfläche *	35.300 m <sup>2</sup>
SPE-Fläche*	35.600 m <sup>2</sup>
* SPE-Fläche überlagert Wasserfläche mit 5.300 m <sup>2</sup>	

Gifhorn, 22.09.2014

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

